

Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunnan (HYY Yhtymä) ja Helsingin kaupungin välillä Siltasaarenportin kilpailun aikana neuvoteltu sopimusehdotus tonttien 11307/7 ja 11306/8 toteuttamisesta ja ostamisesta

SILTASAARENPORTIN TOTEUTUSSOPIMUS

27.3.2018

Sisällysluettelo

1. Sopijapuolet.....	4
2. Sopimuksen tarkoitus ja käytettävät nimitykset.....	4
2.1. Sopimuksen tarkoitus	4
2.2. Käytettävät nimitykset.....	5
3. Sopimuksen tausta	7
4. Uudisrakentamisen toteuttaminen ostajan toimesta	8
4.1. Päävelvoite	8
4.2. Uudisrakentamisen yksityiset osat.....	9
4.2.1. Toteuttavat yksityiset osat.....	9
4.2.2. Yksityisiä osia koskevat suunnitelmat ja niiden hyväksyttäminen.....	9
4.2.3. Uudisrakentamisen yksityisten osien suunnittelu- ja toteutusvaatimukset ja -periaatteet.....	10
4.2.3.1. Vaatimukset	10
4.2.3.2. Suunnittelua ja toteutusta koskevat periaatteet	14
4.2.4. Lähtötiedot.....	14
4.2.5. Yksityisten osien suunnittelijat ja tarkastajat.....	15
4.2.6. Uudisrakentamisen yksityisten osien rakenteiden ja tarpeiden toteuttaminen katualueelle	16
4.2.7. Uudisrakentamisen yksityisten osien rakenteiden ja tarpeiden toteuttaminen katualueen alle.....	17
4.2.8. Tonteilla olevat rakennukset ja niiden purkaminen	18
4.2.9. Uudisrakentaminen ja metro tontilla A ja B	20
4.2.10. Uudisrakentamisen tarvitsemat rakenteet metron tiloissa tonteilla A ja B.....	21
4.2.11. Uudisrakentamisen liittyminen tontilla A ja B sijaitsevaan metron lippuhalliin	21
4.3. Uudisrakentamisen julkiset osat	22
4.3.1. Toteutettavat julkiset osat	22
4.3.2. Yrityksen velvollisuus suunnitella ja toteuttaa julkiset osat	23
4.3.3. Julkisia osia koskevat suunnitelmat ja niiden hyväksyttäminen	24
4.3.4. Julkisten osien suunnittelijat ja tarkastajat	24
4.3.5. Lähtötiedot.....	25
4.3.6. Metroaseman sisäänkäynnin ja lippuhallin integroiminen uudisrakennukseen tontilla A	26
4.3.7. Metroaseman sisäänkäynnin ja lippuhallin integroiminen uudisrakennukseen tontilla B	28
4.3.8. Metron tila tontilla A	28
4.3.8.2. Metron paineentasauskuilun toteuttaminen Tontilla A	31
4.3.8.3. Metron tilojen kulkuyhteyden, hätäpoistumistien ja hyökkäystien toteuttaminen uudisrakennukseen tontilla A.....	31
4.3.9. Metron tarvitsemat kanavat, johdot, putket ja vastaavat tontilla A ja B	32
4.3.10. Tontille B toteutettavaan uudisrakennukseen toteutettavat kaksi metrotoimintaan tarvittavaa autopaikkaa ja niiden vuokraus	33
4.3.11. Tilavarauus Pissaradan tulevaa hissiyhteyttä ja tekniikkakuilua varten tontille A toteutettavaan uudisrakennukseen.....	35
4.3.12. Uusi muuntamo tontille A toteutettavaan uudisrakennukseen.....	36
4.3.13. Uudisrakennuksiin kiinnitettävät kaupungin valaistukset ja raitiovaunujen ajolangat	38
4.3.14. Metron tekniset tilat ja rakenteet tontin A ja B puolella	38
4.4. Uudisrakentamisen yksityisten ja julkisten osien toteuttaminen.....	39
4.4.1. Uudisrakentamisen suunnitteleminen	39

4.4.2. Ennakkokatselmuksset, työnaikaiset mittaukset sekä jälkiseuranta	40
4.4.3. Rakennus- ja muiden lupien hakeminen sekä katualueiden vuokraaminen.....	40
4.4.3.1 Rakennuslupien hakeminen.....	40
4.4.3.2. Sijoituslupien hakeminen	41
4.4.3.3. Katualueiden vuokraaminen työmaa-alueeksi	41
4.4.3.4. Siltasaarenkadun katualueen vuokraaminen terasseja varten.....	42
4.4.4. Rakennustöiden aloittaminen ennen asemakaavamuutosta ja kiinteistökauppaa	43
4.4.5. Maanrakennus- ja louhintatyöt.....	43
4.4.6. Maaperän pilaantuneisuus.....	44
4.4.7. Maaperän rakennusjätteet	44
4.4.8. Yrityksen toiminta ja valvonta toteutuksen aikana	45
4.4.9. Yleiset työmaavelvoitteet	46
5. Uudisrakentamisen toteutusaika.....	47
5.1. Uudisrakentamisen toteuttaminen	47
5.2. Poikkeaminen toteutusaikataulusta	48
5.3. Uudisrakentamisen rakennustöiden siirtäminen	49
6. Yrityksen rahoitus-, vakuus- ja vakuutusvelvoitteet	50
6.1. Uudisrakentamisen rahoitus	50
6.2. Vakuudet	50
6.3. Vakuutukset.....	51
7. Kaupungin ja sen liikennelaitoksen toiminta	51
7.1. Myötävaikuttaminen, osallistuminen, valvonta ja suunnitelmien hyväksyminen.....	51
7.2. Kaupungin uudisrakentamiseen liittyvät päätökset	53
7.3. Kaupungin ja sen liikennelaitoksen omat työt tontteja ympäröivillä katualueilla.....	53
8. Tonttien ja niillä olevien purettavien rakennusten ostaminen.....	55
8.1. Osto-oikeus ja -velvollisuus, esisopimus ja kiinteistökauppa	55
8.2. Tonttien ja niillä sijaitsevien purettavien rakennusten kauppahinta.....	56
8.3. Kauppahinnan maksaminen	57
8.4. Kauppahinnan tarkistaminen kiinteistökaupan jälkeen	58
9. Uudisrakentamiseen liittyvät rasite-, yhteisjärjestely- ja vuokrasopimukset	59
10. Tiedottaminen ja myötävaikuttaminen	60
10.1. Tiedottaminen.....	60
10.2. Myötävaikuttaminen.....	61
11. Toteutus sopimuksen yhteydessä tehtävät muut sopimukset.....	61
12. Sopimuksen voimaantulo, voimassaolo ja päättyminen.....	62
12.1. Sopimuksen allekirjoittaminen ja voimaantulo	62
12.2. Sopimuksen voimassaolo	62
12.3. Sopimuksen ennen aikainen päättäminen	62
12.3.1. Sopimuksen irtisanominen ennen kiinteistökauppaa	62
12.3.1.1. Kiinteistökaupan laiminlyönti.....	62
12.3.1.2. Asemakaavamuutos ei vastaa toteutus sopimusta	63
12.3.1.3. Asemakaavamuutosta ei saada voimaan	63
12.3.1.4. Yrityksen taloudellisen aseman heikentyminen	64
12.3.2. Sopimuksen irtisanominen kiinteistökaupan jälkeen.....	65
12.3.2.1. Sopimuksen olennainen rikkominen	65
13. Sopimussakko	65
14. Sopimuksen ja sen oikeuksien ja velvoitteiden siirtäminen.....	66
15. Erimielisyyksien ratkaiseminen.....	66
16. Sopimuksen allekirjoittaminen	67

SILTASAARENPORTIN TOTEUTUSSOPIMUS

1. Sopijapuolet

Helsingin kaupunki
(jäljempänä **kaupunki tai myyjä**)
jota edustaa kaupunkiympäristölautakunta
Y-tunnus 0201256-6
Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki
PL 2214, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunta (HYY Yhtymä)
(jäljempänä **ostaja tai yritys**)
Y-tunnus 0199976-8
Mannerheimintie 5 A
00100 Helsinki

Selvyyden vuoksi todetaan, että tämän sopimuksen osapuoleksi ei tule Helsinki-kaupunkikonserniin kuuluva Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat -niminen yhtiö, jolle kaupunki on vuokrannut tämän toteutussopimuksen kohteena olevat tontit 11307/7 ja 11306/8, ja joilla sijaitsee yhtiön omistamat rakennukset. Kaupungin ja yhtiön väliset tonttien maanvuokrasopimukset sovitaan päättyväksi ja niillä olevat uudisrakentamisen tieltä purettavat rakennukset siirtyväksi kaupungille juuri ennen kaupungin ja ostajan välillä tehtävää po. tontteja ja rakennuksia koskevan kauppakirjan allekirjoittamista.

2. Sopimuksen tarkoitus ja käytettävät nimitykset

2.1. Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoituksena on sopia ehdot ja pääperiaatteet, joita noudattaen yritys vastaa tontille 11307/7 (Toinen linja 7) ja tontille 11306/8 (Siltasaarenkatu 13) toteutettavien julkisista ja yksityistä osista koostuvan uudisrakentamisen kehittämisestä, suunnittelemisesta, rakentamisesta ja toteuttamisesta kaupungin ja asianomaisten viranomaisten hyväksymään käyttökuntoon.

Lisäksi tässä sopimuksessa on tarkoitus sopia po. tonttien ostamiseen liittyvistä ehdoista edellä sanotun uudisrakentamisen toteuttamiseksi.

Tämä toteutussopimus on tarkoitus allekirjoittaa samanaikaisesti po. tontteja koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen yhteydessä ja esisopimukseen ottaa ehto, että lopullisessa tonttien kaupassa ja toteutuksessa noudatetaan tämän toteutussopimuksen ehtoja.

2.2. Käytettävät nimitykset

Tässä sopimuksessa käytettävillä nimityksillä tarkoitetaan seuraavaa:

Tontilla A tarkoitetaan rekisteritonttia 11307/7 (Toinen linja 7)

Tontilla B tarkoitetaan rekisteritonttia 11306/8 (Siltasaarenkatu 13)

Tonteilla tarkoitetaan tonttia A ja B

Uudisrakentamisella/uudisrakennuksilla tarkoitetaan yrityksen tämän toteutussopimuksen mukaisesti tontille A ja/tai B sekä Siltasaarenkadun katualueelle ja sen alle toteutettavaa yksityisistä ja julkisista osista muodostuvaa uudisrakentamiskokonaisuutta siten kuin liitteessä 1 (toteutussuunnitelma) on esitetty.

Yksityisillä osilla tarkoitetaan tässä toteutussopimuksessa sanottuja ja sen liitteessä kuvattuja yrityksen yksityiseen omistukseen po. tonteille ja Siltasaarenkadun katualueelle ja sen alle toteuttamia uudisrakentamiseen liittyviä rakennuksia, tiloja ja rakennelmia perustuksineen, tukimuureineen, terasseineen, putkineen, johtoineen ja vastaavine osineen.

Julkisilla osilla tarkoitetaan tässä sopimuksessa sanottuja yrityksen kaupungin ja muiden käyttöoikeutettujen pysyvään tai pitkäaikaiseen käyttöön po. tonteille ja Siltasaarenkadun katualueelle ja sen alle toteuttamia uudisrakentamiseen liittyviä tiloja ja rakennelmia perustuksineen, tukimuureineen, putkineen, johtoineen ja vastaavine osineen.

Esisopimuksella tarkoitetaan kaupungin ja yrityksen välistä kiinteistökaupan muodossa tehtävää sopimusta po. tonttien myymisestä yritykselle, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun, yrityksen perustamalle tai perustamille yhtiöille tai yrityksen konserniin kuuluvalla yhtiöllä tai yhtiöillä sen jälkeen, kun tonteille on saatu voimaan tämän toteutussopimuksen mukaisen uudisrakentamisen edellyttämä asema-kaavamuutos.

HSV:llä tarkoitetaan Helen Sähköverkko Oy:tä.

Kiinteistökaupalla tarkoitetaan po. tonttien myyntiä yritykselle, yritykselle perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun, yrityksen perustamalle tai perustamille yhtiöille tai yrityksen konserniin kuuluvalla yhtiöllä tai yhtiöille uudisrakentamista varten sen jälkeen, kun tonteille on saatu voimaan tämän toteutussopimuksen mukaisen uudisrakentamisen edellyttämä asemakaavamuutos.

Käyttöoikeutetulla tarkoitetaan tämän sopimuksen mukaisen julkisen osan pysyvää käyttäjää tai pitkäaikaista vuokralaista siten kuin kunkin osalta erikseen on sanottu. Tällaisia ovat kaupungin liikenneliikennelaitos (HKL) ja Helen Sähköverkko Oy (HSV).

Toteutussopimuksella ja sopimuksella tarkoitetaan tätä sopimusta liitteineen, jonka sopimusosapuolia ovat yritys ja kaupunki.

Toteutussuunnitelmalla ja liitteellä 1 tarkoitetaan tämän toteutussopimuksen liitteeksi 1 otettua suunnitelmaa uudisrakentamisen toteuttamisesta sellaisena kuin kaupunki ja yritys pääsivät siitä yhteisymmärrykseen tonteista pidetyn Siltasaarenportti -nimisen suunnittelu- ja toteutuskilpailun neuvottelujen lopussa ja jonka perusteella yritys antoi tarjouksensa tonttien ja niillä olevien rakennusten ostamisesta ja tonteille tapahtuvasta uudisrakentamisesta (päiväys 27.3.2018).

Toimitilayhtiöllä tarkoitetaan kaupungin tytäryhtiötä, jolle kaupunki on erillisillä pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla vuokrannut po. tontit ja jolla tämä omistaa ennen tonttien myyntiä uudisrakentamisen tieltä purettavat kaksi toimistorakennusta.

Liikennelaitoksella ja HKL:llä tarkoitetaan Helsingin kaupungin liikenneliikelaistosta, joka on osa Helsingin kaupunkia ja siten sidottu tätä koskevilta osin tähän sopimukseen.

Metrolla tarkoitetaan HKL:n omistamaa ja/tai hallitsemaa kokonaisuutta, joka käsittää metron toimintaan ja liikennöintiin tarvittavat metrotunnelit, metroaseman, sisäänkäynnit, tekniset tilat, yhteydet, rakenteet, tekniikan ja järjestelmän, sekä metroliikenteen ja siihen tarvittavan kaluston.

Raitiovaunuliikenteellä tarkoitetaan HKL:n omistamaa ja/tai hallitsemaa kokonaisuutta, joka käsittää raitiovaunuliikenteen toimintaan ja liikennöintiin tarvittavat kiskot, pysäkin, kaluston, ajolangat ja niiden kantakkeet tonteilta purettaviin rakennuksiin ja tuleviin uudisrakennuksiin, sekä tähän liittyvät tekniset tilat ja järjestelmät. Tekniset tilat on sijoitettu Metron tiloihin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainitut määritelmät voivat olla tässä sopimuksessa kirjoitettuna isolla tai pienellä alkukirjaimella.

3. Sopimuksen tausta

Kiinteistölautakunta päätti 4.5.2017 järjestää yhdessä Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat -nimisen tytäryhtiönsä kanssa (jäljempänä toimitilayhtiö) Siltasaarenportti -nimisen kilpailun Kalliossa sijaitsevien tonttien A ja B ja niillä sijaitsevien purettavien rakennusten kehittämisestä, suunnittelemisesta, ostamisesta ja toteuttamisesta uudisrakentamista varten (jäljempänä kilpailu).

Päätös kilpailun järjestämisestä perustuu kaupunginhallituksen päätökseen 16.12.2013, 1360 §, jossa se kehotti virastoja etsimään tekniselle virastolle tilat, ja samalla ryhtymään toimiin virastoilta vapautuneiden tilojen myymiseen.

Kilpailua koskeva hakuilmoitus ja kilpailuohjelma julkaistiin 30.5.2017.

Kaupunkiympäristötoimiala toimialajohtajansa johdolla päätti valita 26.10.2017 hakemusten ja alustavien kilpailuehdotusten perusteella jatkoneuvotteluihin kolme parhaaksi arvioitua kilpailuehdotuksen tekijää.

Kaupunki ja toimitilayhtiö neuvottelivat kunkin kolmen ehdokkaan kanssa kilpailuehdotuksen kehittämisestä ja pääsivät kunkin kanssa yhteisymmärrykseen neuvotteluratkaisusta eli uudisrakentamisen mahdollistavasta toteutussuunnitelmasta, tonttien myyntiä koskevasta esisopimuksesta ja tästä toteutussopimuksesta.

Kaupunki ja toimitilayhtiö pyysivät 29.3.2018 päivätyllä tarjouspyynnöllä kultakin kolmelta ehdokkaalta tarjouksen edellä sanotusta kaupungin ja tämän välillä saavutetusta neuvotteluratkaisusta ja sen perusteella tonteista maksettavasta kauppahinnasta 11.4.2018 mennessä.

Kaikki kolme antoivat määräaikaan mennessä tarjouksen.

Kaupunginvaltuusto päätti x.x.20xx valita kilpailun voittajaksi yrityksen, koska sen tarjoama toteutussopimusehdotuksen toteutussuunnitelma arvioitiin kilpailuohjelman arviointiperusteiden mukaan parhaaksi. Lisäksi yrityksen tarjouksen sisältämän tonttien kauppahinnan arvioitiin vastaavan vähintään kilpailuohjelmassa tarjouksen hyväksymisen edellytykseksi asetettua tonttien markkinahintaa tarjoushetkellä huomioon ottaen toteutussopimusehdotus toteutussuunnitelmineen ja kaikkine velvoitteineen.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti tehdä po. tonttien myymisestä esisopimuksen yrityksen kanssa uudisrakentamisen edellyttämän asemakaavamuutoksen ajaksi, allekirjoittaa yrityksen kanssa tonttien toteuttamisesta tämän toteutussopimuksen ja myydä po. tontit yritykselle esisopimuksen ja tämän toteutussopimuksen mukaisesti, jos uudisrakentaminen edellyttämä asemakaavamuutos saadaan voimaan.

Kaupunginvaltuuston edellä sanottu päätös tuli lainvoimaiseksi x.x.20xx.

4. Uudisrakentamisen toteuttaminen ostajan toimesta

4.1. Päävelvoite

Yritys on tämän sopimuksen mukaan kustannuksellaan vastuussa tonteille A ja B ja Siltasaarenkadun katualueelle ja sen alle toteutettavan uudisrakennuskokonaisuuden yksityisten ja julkisten osien suunnittelumisesta, kehittämisestä, purkamisesta, rakentamisesta, toteuttamisesta ja liittämisestä ympärillä oleviin katu- ja muihin rakenteisiin valmiiksi likimäärin liitteen 1 olevan toteutussuunnitelman mukaisesti.

Toteutuksen likimääräisyys on määritelty jäljempänä 7.1. kohdassa (suunnitelmien hyväksyminen).

Yritys vastaa kustannuksellaan tonteilla olevien vanhojen rakennusten, rakennelmien ja vastaavien purkamisesta uudisrakentamista varten siten kuin siitä on sanottu tässä toteutussopimuksessa.

Lisäksi yritys vastaa kustannuksellaan siitä, että uudisrakentamisen suunnittelussa, rakentamisessa, toteuttamisessa ja vanhojen rakennusten purkamisessa kaupungin, sen liikennelaitoksen ja muiden käyttöoikeutettujen vaatimukset täytetään siten kuin tässä toteutussopimuksessa on sanottu.

Yritys on velvollinen laatimaan kustannuksellaan uudisrakentamisen toteuttamisen sekä metron, kaupungin ja käyttöoikeutettujen tarvitsemien pysyvien ja/tai pitkäaikaisten oikeuksien ja velvoitteiden pysyvyyden turvaamisen kannalta tarpeelliset rasite-, yhteisjärjestely-, ja/tai huoneenvuokrasopimukset ja niiden mahdolliset muutokset siten kuin jäljempänä tässä toteutussopimuksessa on sanottu.

Mikäli tämän toteutussopimuksen sopimusteksti ja jokin sen liitteen 1 suunnitteluratkaisun selostusteksti, aikataulu tai vastaava ovat keskenään ristiriitaisia, noudatetaan toteutussopimuksen sopimustekstiä ristiriidan osalta.

Mikäli yrityksen liitteessä 1 olevat aineiston osat ovat keskenään ristiriitaisia, noudatetaan ristiriidan osalta aineiston osaa, joka parhaiten vastaa sopimuksen tarkoitusta ja sopimuskokonaisuutta huomioon ottaen aineiston osien laatimisessa mahdollisesti tapahtuneet selvät virheet, osien erilainen tarkkuustaso ja erilainen käyttötarkoitus.

Yrityksen katsotaan toteuttaneen tässä toteutussopimuksessa sille asetun ja sen vastuulla olevan tontin uudisrakentamisen yksityisen tai julkisen osan velvollisuuden, jos ostajan sijasta sen on tämän sopimuksen mukaisesti toteuttanut po. tonttia omistamaan perustettu kiinteistö-

ja/tai asunto-osakeyhtiö ja velvoitteen toteutuksen jälkeiseen aikaan tässä sopimuksessa mahdollisesti sovitut pysyvät ja/tai pitkäaikaiset pysyvät oikeudet ja velvollisuudet on turvattu jäljempänä 9. kohdassa sanotulla rasite-, yhteisjärjestely- ja/tai vuokrasopimuksilla. Yritys vastaa kuitenkin edellä mainitusta toteutustavasta huolimatta velvoitteen toteutukseen liittyvistä ja toteutusaikaan perustuvista mahdollisista maksuista, vahingoista, korvauksista, virheistä, viivästysseuraamuksista ja sopimussakoista yhteisvastuullisesti toteuttajan kanssa kaupungille.

4.2. Uudisrakentamisen yksityiset osat

4.2.1. Toteuttavat yksityiset osat

Yritys toteuttaa yksityiseen omistukseen liitteessä 1 kuvatut uudisrakentamisen yksityiset osat.

Tärkeimmät yksityiset osat ovat seuraavat:

- Muuntokelpoisia toimistotiloja
- Hotelli
- Katutasoon liiketilaa elävöittämään aluetta ja tuomaan asukkaille ja kulkijoille erilaisia palveluja
- Maanalaisia liiketiloja
- Asuntoja
- Maanalaiset huoltotilat
- Autopaikat ja polkupyöräpaikat

Edellä mainittujen yksityisten osien laajuudet (m²/k-m²) on sanottu jäljempänä 8.2 kohdassa.

Yksityiset osat ja niitä koskevat suunnittelu- ja toteutusvaatimukset on tarkemmin määritelty jäljempänä tässä sopimuksessa ja sen liitteissä 1.

Hotellihuoneeseen ei saa sijoittaa asumista palvelevaa keittiötilaa, keittiökomeroa tai vastaavaa.

4.2.2. Yksityisiä osia koskevat suunnitelmat ja niiden hyväksyttäminen

Yritys vastaa kustannuksellaan edellä 4.1. kohdan mukaisen uudisrakentamisen yksityisten osien suunnittelusta kokonaisuudessaan.

Yritys laatii uudisrakentamisen toteuttamiseen tarvittavat rakennuslupa- ja muut tarvittavat toteutussuunnitelmat. Näitä ovat esimerkiksi kaikki tekniset suunnitelmat sekä rakennusaikaiset liikenne- ja väliaikaisjärjestelyjen suunnitelmat.

Yrityksen on hyväksyttävä uudisrakentamisen yksityisten osien rakennuslupasuunnitelmat sekä niiden mahdolliset muutokset kaupungilla ennen suunnitelmien rakennuslupaviranomaiskäsittelyä ja rakentamisen käynnistämistä.

Lisäksi yrityksen on hyväksyttävä kaupungilla tämän sopimuskokouksen kannalta tärkeät uudisrakentamisen yksityisosien toteutussuunnitelmat ennen rakentamisen käynnistämistä sekä sen jälkeen niiden mahdolliset muutokset. Tärkeiksi yksityisiksi toteutussuunnitelmiksi luetaan suunnitelmat, jotka voivat estää, vahingoittaa, haitata tai muuten merkittävästi vaikuttaa jäljempänä 4.3. kohdassa sanottuihin julkisiin osiin. Tällaisia ovat erityisesti metron tilat, metrolinnoitus, metron asiakasliikenne, raitiovaunuliikenne ja Siltasaarenkadun kantavuus.

Uudisrakentamiseen liittyvien julkisten osien suunnitelmien hyväksymisestä on sanottu jäljempänä 4.3.3. kohdassa.

Hyväksymismenettelystä on tarkemmin sanottu jäljempänä 7.1 kohdassa.

Yritys laatii ja dokumentoi kaikki suunnitelmat sähköisesti.

Yritys luovuttaa kaupungille ja liikennelaitokselle sähköisessä muodossa uudisrakentamisen yksityisten osien lopulliset suunnitelmat myöhemmin kaupungin ja liikennelaitoksen ilmoittamassa laajuudessa.

Uudisrakentamisen yksityisten osien suunnittelijoista ja niiden hyväksymisestä on sanottu jäljempänä 4.2.5. kohdassa.

4.2.3. Uudisrakentamisen yksityisten osien suunnittelu- ja toteutusvaatimukset ja -periaatteet

4.2.3.1. Vaatimukset

Mitoitusvaatimukset

Liitteessä 1 on esitetty yksityisten osien suunnittelun ja toteuttamisen mitoitusvaatimukset.

Muut vaatimukset

Ellei jäljempänä tässä sopimuksessa joltakin osin toisin tai tarkemmin sanota, yksityisien osien suunnittelun, purun ja toteuttamisen on täytettävä seuraavat vaatimukset:

- Yksi Tontilla A tai B olevan pohjoisen lippuhallin sisäänkäynti on oltava käytössä koko uudisrakentamisen toteutuksen ajan purkutyö mukaan lukien. Käytettävää sisäänkäyntiä voi vaihdella rakentamisvaiheittain. Vaihtoon liittyvistä käytännön järjestelyistä on sovittava kuitenkin HKL:n kanssa ennen kutakin vaihtoa suurten asiakasvirtojen takia.
- Lippuhalli on auki koko purun ja uudisrakentamisen ajan metron asiakas- ja huoltoliikennettä varten. Lippuhallin käyttöön uudisrakentamisen aikana vaikuttavista töistä on tarkemmin sanottu jäljempänä kohdassa 4.2.10 ja 4.2.11.
- Metrotunnelia, metroasemaa ja metron teknisiä tiloja palvelevat ilmanvaihto-, paineentasaus-, savunpoisto- ja muut tekniset pysty-yhteydet tulee olla käytössä koko purun ja toteuttamisen ajan.
- Metron haalausaukon on oltava käytössä koko purun ja toteuttamisen ajan.
- Tonteilla A ja B ja Siltasaarenkadun alla olevien metron tilojen kulkuyhteyksien, poistumisteiden ja pelastuslaitoksen hyökkäysteiden on oltava käytössä koko purun ja toteuttamisen ajan.
- Metroon ja raitiovaunuliikenteeseen liittyvien johtojen, putkien, tietoliikenneyhteyksien ja vastaavien on oltava käytössä koko purun ja toteuttamisen ajan.

Edellä sanottuja metron sisäänkäyntiyhteyksiä lukuun ottamatta voi purun ja rakentamisen ajaksi esittää tilapäisiä reittejä ja/tai järjestelyjä niin, että ne täyttävät edelleen riittävät toimintaedellytykset. Tällaiset reitit ja/tai järjestelyt tulee hyväksyttävä etukäteen HKL:llä ja tarvittavilta osin pelastuslaitoksella. Mahdollista pysty-yhteyksien lyhytaikaisista käyttökatkoksista on sovittava etukäteen HKL:n kanssa niin, ettei se estä eikä häiritse metroluikennettä.

- Purku- ja rakennustyöt tulee suorittaa niin, ettei pöly pääse kulkeutumaan metroon, sen tiloihin ja järjestelmiin.
- Purku- ja rakennustöitä varten on asennettava riittävän hyvä suojaus metron, sen tilojen ja järjestelmien häiriöttömän toiminnan turvaamiseksi.

- Ennen purkutöiden alkua yritys ja HKL pitävät riittävät katselmukset töiden suorittamisesta metron ja raitiovaunuliikenteen häiriöttömän toiminnan turvaamiseksi.
- Tontilla A olevasta sähkömuuntamosta purun ja toteutuksen aikana on sanottu jäljempänä 4.3.12.. kohdassa.
- Siltasaarenkadun katualueen alla sijaitsee metron ja raitiovaunuliikenteen teknisiä tiloja, joten katualueen muutokset ja työmaa-aikainen käyttö on suunniteltava ja toteutettava nykyisten tilojen kantavien rakenteiden mukaan. Muutokset kadun alaisissa tiloissa eivät ole mahdollisia (esim. rakenteiden vahvistaminen), ellei jäljempänä kohdassa 4.2.10. sanotusta muuta johdu.
- Siltasaarenkadun katualueen alapuolisten metron tilojen vesieristettä ei saa purkamisen eikä toteuttamisen yhteydessä rikkoa. Metron tilojen seinät on tonteilla olevien rakennusten purkamisen ja uudisrakentamisen välisenä aikana tarvittavilta osin riittävästi suojattava ja lopuksi kadun ja seinän liitoskohta vedeneristettävä.
- HKL toteuttaa metron käyttöön, ylläpitoon ja mahdollisiin korjauksiin liittyviä töitä tonttien purun ja uudisrakentamisen toteuttamisen aikana edellä sanottujen kulkureittien, hyökkäysteiden ja haalausaukon kautta.
- Tonteilla lähtökohtaisesti uudisrakentamisen alimpana sallittuna louhintatasona pidetään nykyisiä louhintatasoja metrotilojen ja metrotunnelin takia. Mikäli lisälouhintoja on tarpeellista tehdä, tulee ne suorittaa erityistä varovaisuutta noudattaen niin, ettei metrolle eikä raitiovaunuliikenteelle aiheudu vahinkoa, vaaraa eikä haittaa.
- Tonteilla rakennusten purku ja uudisrakentaminen tulee suorittaa erityistä varovaisuutta noudattaen niin, ettei metrolle eikä raitiovaunuliikenteelle aiheudu vahinkoa, vaaraa eikä haittaa.
- Tonttien uudisrakentamisen edellyttämät purku-, louhinta- ja rakennustyöt mukaan lukien ei saa perustua ratkaisuihin eikä työmenetelmiin, jotka edellyttävät metron liikennekatkoja, metrotunnelin verkotusta, vahvistustöitä eikä muutakaan metroluikennettä eikä sen turvallisuutta vaarantavaa tai haittaavaa toimenpidettä. Edellä sanottu on voimassa soveltuvin osin myös raitiovaunuliikenteen osalta.
- Tonteille purku-, louhinta-, ja uudisrakennustöitä suoritettaessa on noudatettava HKL:n toimintaohjetta 31.5.2017 ”Työskentely metro-radon läheisyydessä” tai toteuttamishetkellä uudempaa päivitettyä ohjetta. Ohjetta ollaan parhaillaan päivittämässä tärinärajojen osalta.
- Uudisrakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon raideliikenteen (metro, raitiovaunu ja tuleva Pissararata) aiheuttama runkomelu ja tärinä.

- Yksityisten osien suunnittelu ja toteuttaminen eivät saa tuoda rajoitteita metron liikennöintiin, siihen liittyvälle toiminnalle tai teknisiä lisävaatimuksia esimerkiksi metron rakenteille, muuntamoille, teknisille järjestelmille tai kalustolle. Edellä sanottu on voimassa myös raitiovaunuliikenteen ja Helen Sähköverkon muuntamon osalta.
- Kaupungin katualueisiin liittyvät uudisrakentamisen toteutuksen rajakohdat sekä kaupungin katualueiden alle mahdollisesti sijoittuvat tilat, rakenteet tms. tulee tasausten, pinnoitteiden, rakenteiden, vesieristeen ja kadun kantavuuden osalta suunnitella Helsingin kaupungin rakentamistapaohjeiden mukaan.
- Purku ja uudisrakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että lähiympäristön kiinteistöille ja toiminnoille aiheutuu rakennustyöstä mahdollisimman vähän haittaa ja häiriötä.
- Purku ja uudisrakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että tonttien ympärillä olevien katujen ajoneuvo-, joukko- ja kevyelle liikenteelle aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa ja häiriötä. Metro- ja raitiovaunuliikenteestä on sanottu edellä.
- Mahdollisesta Toinen Linja, Kolmas Linja ja Porthaninkatu -katualueiden vuokraamisesta ja käytöstä purku- ja uudisrakennustöihin on sovittava erikseen kaupungin kanssa (palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus, kaupunkiympäristötoimiala).
- Tontin A ja B väliin jäävän Siltasaarenkadun katualueen vuokraamisesta ja käytöstä uudisrakentamisen purku-, työmaa- ja rakennustöihin on sanottu jäljempänä 4.4.3.3. kohdassa.
- Katualueille tehtäville uudisrakentamisen rakenteille on saatava erikseen kaupungin sijoituslupa siten kuin jäljempänä 4.4.3.2. kohdassa on sanottu.
- Kaikilla metron tiloihin johtavilla yksityisillä ja julkisilla kulkureiteillä ovet tulee varustaa nykyistä vastaavilla avaus-, kulunvalvonta- yms. järjestelmillä ja -merkinnöillä.
- Yritys vastaa, että tontin myynnin ja uudisrakennuksen käyttöönottamisen välisenä aikana tässä sopimuksessa sanotut kaupungin, metron, raitiovaunuliikenteen ja muiden käyttöoikeutettujen tarpeet ja vaatimukset ovat kummankin tontin osalta turvattuja sen verosina kun ne olivat kaupantekohetkellä, ellei tässä sopimuksessa ole jonkin osalta muusta sovittu. Yritys ei saa tuolta ajalta kaupungilta eikä muilta käyttöoikeutetuilta korvausta tilojen eikä oikeuksien käytöstä, ellei erikseen tässä sopimuksessa ole toisin sanottu.

4.2.3.2. Suunnittelua ja toteutusta koskevat periaatteet

Mikäli tässä toteutussopimuksessa tai sen liitteissä ei ole erikseen toisin sanottu tai ilmene, tämän sopimuksen allekirjoittamista seuraavassa uudisrakentamisen yksityisten osien täydentävässä ja tarkentavassa rakennuslupa- ja toteutussuunnittelussa sekä toteutuksessa noudatetaan seuraavia periaatteita:

Yleistä

Uudisrakentaminen on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, keskustamainen kokonaisuus ja tiivis kaupunkirakenteen osa. Liitteen 1 mukaisen toteutussuunnitelman mukainen kokonaisuus täyttää edellä sanotut vaatimukset suunnitelman taso ja tarkkuus huomioon ottaen.

Jatkosuunnittelun ja toteutuksen taso tulee vastata likimäärin suunnitelmassa esitettyä tasoa. Suunnitelmassa esitettyä tasoa ei saa heikentää eikä huonontaa jatkosuunnittelussa.

Uudisrakennusten julkisivujen materiaalit on esitetty liitteessä 1.

Uudisrakentamisen tonteille ja katualueelle tulevat rakenteet, terassit ja muut ovat arkkitehtonisesti huolitellusti suunniteltuja ja toteutettuja sekä teknisesti kestäviä ja käytettävyydeltään turvallisia.

Katualueelle tulevista terasseista on sanottu tarkemmin jäljempänä 4.2.6. ja 4.4.3.4. kohdassa.

Uudisrakentaminen on elinkaareltaan kestävä.

Uudisrakentamisen kantavien rakenteiden pitkäaikaiskestävyyteen ja vedenpitävyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota julkiset osat ja erityisesti metron tilat huomioon ottaen.

Palvelut

Uudisrakennuksiin toteutetaan tonttien ympärillä olevien katujen katutasoon i kadulle avautuvia liiketiloja (kuten esimerkiksi myymälä ja ravintolatiloja), joissa tuotetaan palveluja sekä nykyisen Kallion ja sen viereisten alueiden asukkaille että näillä alueilla työskenteleville ja kulkejoille.

4.2.4. Lähtötiedot

Kaupunki, sen toimitilayhtiö ja liikennelaitos ovat toimittaneet yritykselle uudisrakentamisen suunnittelu- ja toteutuskilpailun suunnittelua varten lähtötiedot kaupungin järjestämään projektipankkiin.

Yritys on tutustunut ohjatusti metron tiloihin tonteilla ja katualueen alla.

Eryteisesti todetaan, etteivät kaupunki, sen toimitilayhtiö eikä liikennelaitos vastaa yritykselle kilpailun aikana antamien nykyisten rakennusten, tilojen yms. vanhojen suunnitelmien ja kuvien paikkansa pitävyydestä, vaan yrityksen on erikseen tarkistettava ja selvitettävä suunnittelua ja toteuttamista varten ne ja ympäristön muut lähtö- ja tutkimustiedot.

Mikäli lähtötiedoissa olevien metron maanalaisten tilojen tai rakenteiden sijainti poikkeaa olennaisesti lähtötiedoista, sitoutuu kaupunki ja HKL neuvottelemaan yrityksen kanssa suunnitelmaan ja/tai toteutusso-
pimukseen sellaisen muutoksen, että suunnitelman mukainen uudisrakentaminen voidaan mahdollisimman hyvin toteuttaa kuitenkin metron vaatimukset täyttäen. Kaupunki ja HKL eivät korvaa muutoksesta aiheutuvia kustannuksia.

Yritys on velvollinen ilmoittamaan kaupungille ja liikennelaitokselle kaikista havaitsemistaan lähtö- ja muissa tiedoissa olevista olennaisista virheistä ja ristiriitaisuuksista ilman aiheetonta viivytystä.

Yritys on tutustunut alueen johtokarttoihin.

Tonttien ja katualueen maaperän pilaantuneisuudesta ja Siltasaarenkadun kadun kantavuudesta on sanottu jäljempänä 4.4.6. ja 4.4.3.3. kohdassa.

Yritys teettää kaikki tarvittavat tutkimukset yksityisten osien suunnittelua ja toteutusta varten.

Lisäksi yksityisten osien yleiset suunnittelu- ja toteutusvaatimuksista on sanottu edellä 4.2.3.1. kohdassa.

4.2.5. Yksityisten osien suunnittelijat ja tarkastajat

Yritys nimeää koko uudisrakentamisen suunnittelusta vastaavan pääsuunnittelijan. Pääsuunnittelija vastaa sekä uudisrakentamisen yksityisten että jäljempänä 4.3. kohdassa sanottujen julkisten osien yhteensovittamisesta.

Lisäksi yritys nimeää teknisen erikoisalan vastuulliset suunnittelijat.

Kullakin pääsuunnittelijalla ja teknisen erikoisalan vastuullisella suunnittelijalla on oltava riittävä koulutus ja tehtävän vaatimat pätevyydet sekä riittävä kokemus vaativien rakennushankkeiden suunnittelusta.

Yritys nimeää kustannuksellaan pohjarakenteiden ja perustusrakenteiden osalta tarkastajaksi vastuullisesta pohjarakennussuunnittelijasta

riippumattoman henkilön, jolla on riittävä kokemus vaativien rakennushankkeiden suunnittelusta.

Edellä mainitut suunnittelijat ja asiantuntijat on hyväksyttävä etukäteen kaupungilla ja liikennelaitoksella sitä koskevilta osin.

Edellä mainittujen suunnittelijoiden ja asiantuntijoiden vaihtaminen suunnittelun ollessa kesken on hyväksyttävä etukäteen kaupungilla ja liikennelaitoksella sitä koskevilta osin.

Kaupungin ja HKL:n tulee hyväksyä esitetyt suunnittelijat ja asiantuntijat ilman aiheetonta viivästystä, eikä hyväksyntää voi evätä ilman perusteltua syytä. Henkilön vaihtuminen ei itsessään ole riittävä peruste hyväksynnän epäämiselle.

Mikäli rakennusvalvonta lupaviranomaisena on hyväksynyt edellä sanotun suunnittelijan tai asiantuntijan, ei häntä tarvitse erikseen hyväksyä kaupungilla ja HKL:llä.

4.2.6. Uudisrakentamisen yksityisten osien rakenteiden ja tarpeiden toteuttaminen katualueelle

Tontille A ja B toteutettavan liitteen 1 mukaisen uudisrakennuksen pysyviä maanpäällisiä rakenteita tulee/voi tulla vähäisessä määrin katualueen puolelle.

Tätä koskevassa rasitesopimuksessa tontti oikeutetaan ja veloitetaan pysyvästi ja korvauksetta toteuttamaan, pitämään, käyttämään, ylläpitämään, peruskorjaamaan ja perusrakentamaan rakenne. Jäljempänä 9. kohdassa on sanottu tarkemmin rasitesopimuksen tekemisestä tonttien kaupan yhteydessä. Lisäksi rakenteelle on haettava erillinen sijoituslupa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että katualueen yläpuolelle tulevat uudisrakentamisen mahdolliset ulokkeet tai vastaavat perustuvat toteutussuunnitelman perusteella tehtävään asemakaavamuutokseen ja/tai voimassa olevaan rakennusjärjestykseen. Tontilla on kuitenkin pysyvä ja korvaukseton oikeus tätä koskevaan rasitteeseen, jos rakennuslupaviranomainen edellyttää tällaista lupaehtoissa.

Mahdollisista katualueen alapuolisista rakenteista ja tarpeista on sanottu jäljempänä 4.2.7. kohdassa.

Katualueen vuokraamisesta terasseja yms. varten toteutusehtoineen on sanottu jäljempänä 4.4.3.4. kohdassa.

4.2.7. Uudisrakentamisen yksityisten osien rakenteiden ja tarpeiden toteuttaminen katualueen alle

Maanalaiset rakenteet katualueen alle

Tontille A ja B toteutettavan liitteen 1 mukaisen uudisrakennuksen pysyviä maanalaisia rakenteita tulee/voi tulla vähäisessä määrin katualueen puolelle.

Tätä koskevassa rasitesopimuksessa tontti oikeutetaan ja veloitetaan pysyvästi ja korvauksetta toteuttamaan, pitämään, käyttämään, ylläpitämään, peruskorjaamaan ja perusrakentamaan rakenne. Jäljempänä 9. kohdassa on sanottu tarkemmin rasitesopimuksen tekemisestä tonttien kaupan yhteydessä. Lisäksi rakenteelle on haettava erillinen sijoituslupa.

Huoltoyhteys

Tontilla A ja B on oikeus toteuttaa liitteen 1 mukaisesti tonteilla ja Silta-saarenkatu alla olevaan lippuhalliin tonttien huoltamiseen käytettävä huoltoreitti niin, että sen alla on lippuhallitasolla vapaa korkeusvähintään 2,4 metriä eikä se heikennä lippuhallin rakenteita eikä kantavuutta eikä haittaa metron teknisten tiloja eikä niiden käyttöä. Huoltokäytävä on erotettava lippuhallista (mm. paloteknisesti ja ilmanvaihdollisesti).

Tontti A ja B poistaa edellä sanotun toteuttamisen yhteydessä lippuhallin alakaton ja samassa yhteydessä siistii ja maalaa korkeaksi muuttuneen lippuhallin katon sekä järjestää korkeaksi muuttuneeseen tilaan valaistuksen ja olemassa olevat järjestelmät ja johdot asianmukaisesti.

Huoltoreitti tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei se heikennä lippuhallin rakenteita eikä sen kantavuutta.

Lisäksi huoltoreitti on suunniteltava ja toteutettava niin, ettei toteutus eikä käyttö aiheuta HKL:lle kustannuksia eikä HKL:n toimesta muutostarpeita lippuhalliin eikä metroon liittyviin järjestelmiin.

Tontti A ja B laatii toteutuksesta HKL:lle hyväksyttäväksi sellaisen suunnitelman, jossa lippuhallin kautta tapahtuva metron asiakasliikenne ja teknisiin tiloihin kulku on toteutuksen aikana riittävästi turvattu (mm. kulkuleveys ja suojaus) ja toteutusaika on mahdollisimman lyhyt suoritettavien töiden laatu ja laajuus huomioon ottaen.

Rasitesopimus

Tontilla A ja B pysyvä oikeus toteuttaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja peruskorjata huoltoreittiä edellä sanotulla tavalla.

Tontit eivät maksa korvausta edellä sanotusta oikeudesta.

Jäljempänä 9. kohdassa on sanottu tarkemmin rasitesopimuksen tekemisestä tonttien kaupan yhteydessä.

4.2.8. Tonteilla olevat rakennukset ja niiden purkaminen

Jäljempänä 8. kohdassa sanottujen uudisrakentamisen toteuttamiseksi myytävien tonttien A ja B kauppa sisältää tonteilla olevat uudisrakentamisen tieltä purettavat rakennukset.

Ostaja vastaa rakennusten turvallisesta purkamisesta kustannuksellaan.

Purettavien rakennusten omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle samanaikaisesti tonttien omistusoikeuden kanssa seuraavia periaatteita noudattaen:

Rakennusten tiloja koskevat vuokrasopimukset ovat päättyneet, ellei toisin erikseen sovita.

Avaimet luovutetaan kaupantekotilaisuudessa HKL:n tiloja lukuun ottamatta

Rakennukset on tyhjennetty irtaimesta omaisuudesta. Mikäli rakennuksista kuitenkin löytyy irtainta omaisuutta, ostaja vastaa sen hävittämisestä kustannuksellaan, jos kustannukset ovat enintään 10 000 euroa. Kaupunki vastaa 10 000 euroa ylittävistä kustannuksista. Mikäli ostaja vaatii kustannuksia, tulee tämän yksilöidä (valokuvata) hävitettävä irtain omaisuus.

Rakennuksia saa käyttää työmaatukikohtana ja työmaahan liittyvänä varastona tms. ennen purkamista.

Rakennuksia ei saa vuokrata eikä antaa ulkopuolisten käyttöön, ellei erikseen joltakin osin toisin sovita.

Purettaviin rakennuksiin kuuluvat vesi-, jätevesi-, lämmitys-, ja sähköliittymät sekä tarvittavilta osin tietoliikenneyhteydet siirtyvät ostajalle tonttien kaupassa ilman erillistä korvausta. Siltä osin kuin jokin liittymä palvelee yksinomaan metro- ja/tai raitiovaunutoimintaa tai niiden tiloja, liittymä ei siirry ostajalle. Mikäli jokin liittymä palvelee tonttia/tontteja ja edellä mainittuja metro- ja/tai raitiovaunutoimintaa tai niiden tiloja yhteisesti, siirtyy liittymä yhteisesti HKL:lle ja ostajalle. Osapuolet sopivat tässä tapauksessa liittymästä aiheutuvien kustannusten jakamisesta erikseen aiheuttamisperiaatteen mukaan.

Rakennusten purkamiseen liittyvistä vaatimuksista on sanottu edellä 4.2.3.1. kohdassa.

Rakennuksissa on suoritettu asbesti- ja haitta-ainetutkimukset (Delete Finland Oy, Toinen linja 7, vanha osa 2.3.2018, Toinen linja 7, uusi osa 2.3.2018. Lisäksi Siltasaarenkatu 13.sta on Ideastrutura Oy:n seloste 2.3.2018 julkisivusaumojen haitta-aineista. Tutkimukset ja seloste on toimitettu kilpailun projektipankkiin Ostaja vastaa kustannuksellaan rakennuksia purkaessa rakennuksissa olevasta asbestista ja haitta-aineista. Mikäli rakennuksen purkaessa ilmenee enemmän asbestia ja/tai haitta-aineita ja/tai muita kuin raportissa sanottuja haitta-aineita, vastaa ostaja niistä 200 000 euroon saakka mukaan lukien haitta-ainetutkimukset ja kaupunki tämän ylittävältä osin.

Purkamisessa noudetaan rakennusvalvontaviranomaisen määräyksiä.

Tontilla olevaa rakennusta ei saa alkaa purkaa ennen kuin rakennukseen kiinnitetyt raitiovaunusähköjohdot on sijoitettu tilapäiseen paikkaan HKL:n kanssa erikseen sovittavalla tavalla. HKL suorittaa tilapäisjärjestelyt ja yritys vastaa tästä aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kustannuksista.

Tontilla olevaa rakennusta ei saa alkaa purkaa ennen kuin rakennukseen kiinnitetyt valaistus on sijoitettu tilapäiseen paikkaan kaupungin kanssa erikseen sovittavalla tavalla. Kaupunki suorittaa tilapäisjärjestelyt ja yritys vastaa tästä aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kustannuksista.

Ajo- ja kulkuyhteys naapuritontille nro 11307/1 ja sieltä pois Siltasaarenkatua pitkin kolmannelle linjalle on turvattava purun ja uudisrakentamisen aikana. Alueen vuokraamista purkamisen ja uudisrakentamisen ajaksi on sanottu jäljempänä 4.4.3.3. kohdassa.

Rakennusta A ei saa alkaa purkamaan ennen kuin jäljempänä 4.3.12. kohdassa sanottu muuntamo on sijoitettu tilapäiseen paikkaan. Hyvissä ajoin ennen purkutöiden alkamista yritys ja HSV neuvottelujen perusteella allekirjoittavat sopimuksen muuntamon tilapäisestä siirrosta aikatauluineen ehdolla, että yritys maksaa vain tilapäisestä siirrosta aiheutuvat todelliset kustannukset.

Sopimukseen otetaan ehto, että HSV on velvollinen valvomaan yrityksen etua, ja että kustannukset ovat tarpeellisia ja kohtuullisia siirtoon liittyvät ominaisuudet huomioon ottaen. HSV on arvioinut alustavasti ilman tarkempia suunnitelmia, että tilapäisen siirron kustannukset ovat noin 100 000 euroa.

HSV maksaa tontin A omistajalle vuokraa nykyisen muuntamotilan käytöstä 1792 euroa vuodessa lisättynä indeksimuutoksella jäljempänä 8. kohdassa sanottua kiinteistökauppaa seuraavan kuukauden alusta lu-

kien siihen saakka kunnes HSV siirtää muuntamon tilapäiseen paikkaan uudisrakentamisen takia (vuonna 2017 indeksillä tarkistettu vuosivuokra oli 2168 euroa). Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Toimitilayhtiön ja HSV:n välinen voimassa oleva huonevuokrasopimus on liitteenä 3, joka siirtyy ostajan vastattavaksi edellä sanottuun saakka. Tästä purettavasta muuntamotilasta ja uudisrakennukseen tulevasta muuntamotilasta on sanottu jäljempänä 4.3.12. kohdassa.

HKL:llä on tontin A kellarissa käytössä kaksi autopaikkaa metron huoltotoimintaa varten siihen saakka kunnes rakennuksen purkutyö alkaa. HKL maksaa kustakin autopaikasta 101 euroa kuukaudessa lisätynä arvonlisäverolla jäljempänä 8. kohdassa sanottua kiinteistökauppaa seuraavan kuukauden alusta lukien ja siten kuin jäljempänä 4.3.11. 4. kohdassa on sanottu. Erillistä siirtokelpoista vuokrasopimusta ei ole tehty vuokrauksesta. Vuokraus päättyy ilman eri toimia kaksi päivää ennen purkutöiden alkamista.

Yrityksen tulee ilmoittaa HKL:lle kirjallisesti purkutöiden todennäköinen alkamispäivä, kun se on selvinyt ja purkutöiden todellinen alkamispäivä viimeistään kahta viikkoa ennen purkutöiden alkamista.

4.2.9. Uudisrakentaminen ja metro tontilla A ja B

Yritys on tietoinen, että tontilla B kalliotunnelissa sijaitsee vilkkaassa käytössä oleva metron asema ja rata. Lisäksi tontilla A ja B sijaitsee mm. metron lippuhalli, sisäänkäynnit, teknisiä tiloja ja rakenteita (metro).

Metroliiikenteen tilapäinenkin keskeytyminen tontilla A tai B väärin toteutetun uudisrakentamisen johdosta aiheuttaisi suurta haittaa Helsingin ja Espoon joukkoliikennejärjestelmälle.

Tonteilla A ja B tehtävän uudisrakentamisen vaatimuksista mukaan lukien purku- ja louhintatyöt, on sanottu edellä 4.2.3.1. kohdassa.

Rasitesopimus

Kaupungin pysyvä oikeus pitää metroa tontilla A ja B sekä käyttää, ylläpitää, peruskorjata ja perusparantaa sitä metroliiikenteeseen otetaan kaupungin ja tontin välillä tehtävään pysyvään rasitesopimukseen. Jäljempänä 9. kohdassa on sanottu tarkemmin rasitesopimuksen tekemisestä tonttien kaupan yhteydessä.

Kaupunki ei maksa rasiteoikeudesta korvausta.

Selvyyden vuoksi kaupunki ottaa tonteista tehtävään asemakaavamuutokseen metron osalta lunastusmerkinnän (k- tai vastaava merkintä),

että po. on osoitettu metron tarpeisiin ja tarvittaessa sen perusteella lunastusmenettelyä noudattaen lunastamaan sen metron käyttöön, jos tehtävää rasitesopimusta ei saada rekisteriin tai muuten kaupunki katsoo etunsa vaativan erillistä lunastusmerkintää tontin A ja B kiinteistörekisteriin. Yritys ja tontin A ja B omistaja ja myöhempi luovutuksen-saaja sitoutuvat olla vaatimatta mahdollisessa lunastusmenettelyssä lunastuksesta erillistä korvausta tämän sopimuksen mukaisista metron tilasta, rakenteista ja vastaavista.

4.2.10 Uudisrakentamisen tarvitsemat rakenteet metron tiloissa tonteilla A ja B

Tonteilla A ja B sijaitsee nyt ja uudisrakentamisen jälkeen metron tiloja rasitteena siten kuin jäljempänä on sanottu ja tonteille uudisrakentaminen pyritään suunnittelemaan ja toteuttamaan niin, ettei näihin metron tiloihin tule uudisrakennuksen uusia rakenteita ja mahdollisimman vähän metron tiloissa jo olemassa olevia rakenteita joudutaan vahvistamaan uudisrakentamisen takia.

Mikäli liitteen 1 mukaista uudisrakentamista ei kuitenkaan voi kohtuullisin toimenpitein ja kustannuksin toteuttaa ilman metron tilaan tulevaa uutta rakennetta, tulee se suunnitella ja toteuttaa sellaiseen paikkaan ja sellaisella tavalla, että se ei estä metron toimintoja ja mahdollisimman vähän haittaa metron tilojen käyttöä.

Mikäli liitteen 1 mukaista uudisrakentamista ei voi toteuttaa ilman metron tilassa jo olemassa olevan rakenteen vahvistamista, tulee sen vahvistaminen suunnitella ja toteuttaa niin, ettei se estä metron toimintoja ja mahdollisimman vähän haittaa metron tilojen käyttöä.

Yritys ja HKL sopivat molemmissa edellä sanotussa tapauksessa rakenteesta, toteutustavasta ja työmenetelmistä ennen po. uudisrakennuksen rakennusluvan hakemista ja tarvittaessa vielä tarkemmin ennen töihin ryhtymistä. Yritys ja HKL sopivat erikseen toteutusajankohdasta ennen toteutusta.

Edellä sanotusta otetaan ehdot 4.2.9. kohdassa tehtävään rasitesopimukseen.

4.2.11. Uudisrakentamisen liittyminen tontilla A ja B sijaitsevaan metron lippuhalliin

Tontilla A ja B on oikeus toteuttaa tonteilla olevan lippuhallin ja uudisrakennuksen rajapintaan ovella ja ikkunoilla varustetun aukon liitteen 1 mukaisesti ja johtaa asiakaskulkuyhteys lippuhallin ja uudisrakennusten välille.

Edellä sanottu uudisrakentaminen on suunniteltava ja toteutettava lippuhallista erillisenä tilana huomioon ottaen mm. hätäpoistuminen, huoltotoiminta-, palo-osastointi, ilmanvaihto ja muu talotekniikka. Asiakaskulkuyhteys on voimassa metron (lippuhallin) liikennöintiaikoina, ellei muista järjestelyistä erikseen sovita HKL:n kanssa.

Tontit huolehtivat kulkuyhteyden avaamisesta ja sulkemisesta, sekä varustavat ovet HKL:n vaatimusten mukaisella kulunvalvonnalla.

Edellä sanotusta rasitteesta otetaan ehdot 4.2.9. kohdassa tehtävään rasitesopimukseen.

4.3. Uudisrakentamisen julkiset osat

Tässä luvussa on sanottu yrityksen kustannuksellaan suunnittelemat ja toteuttamat kaupungin ja jäljempänä sanottujen muiden käyttöoikeutettujen omistukseen ja/tai pysyvään käyttöön ja/tai pitkäaikaiseen vuokraukseen tulevat julkiset osat tontilla A ja B tuleviin uudisrakennuksiin ja niitä ympäröiville yleisille alueille ja niiden alle.

4.3.1. Toteutettavat julkiset osat

Liitteessä 1 kuvatut julkiset osat ovat seuraavat:

- a) Metroaseman sisäänkäynnin ja lippuhallin integroiminen uudisrakennukseen tontilla A (4.3.6.)
- b) Metroaseman sisäänkäynnin ja lippuhallin integroiminen uudisrakennukseen tontilla B (4.3.7.)
- c) Metron tilat tontilla A (4.3.8) (4.3.8.)
- d) Metron tarvitsemat kanaalit, johdot, putket ja vastaavat tontilla A ja B (4.3.9)
- e) Tontille B toteutettavaan uudisrakennukseen toteutettavat kaksi metrotoimintaan tarvittavaa autopaikkaa ja niiden vuokraus (4.3.10.)
- f) Tilavaraus Pissarakadan tulevaa hissiyhteyttä ja tekniikkakuilua varten tontille A toteutettavaan uudisrakennukseen (4.3.11.)
- g) Uusi muuntamo tontille A toteutettavaan uudisrakennukseen (4.3.12.)
- h) Uudisrakennuksiin kiinnitettävät kaupungin valaistus ja raitiovaunujen ajolangat (4.3.13)

- i) 4.3.14. Metron tilat ja rakenteet tontin A ja B puolella (4.3.14.) tai 4.2.8. kohdan mukaisia HSV:n kanssa tehtävää sopimusta tai sopimuksia

Edellä mainitut julkiset osat ja niitä koskevat suunnittelu- ja toteutusvaatimukset sekä tavoitteet on tarkemmin määritelty jäljempänä tässä toteutussopimuksessa.

Lisäksi edellä sanottujen julkisten osien suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan toimintaohjetta 31.5.2017 ”Työskentely metroradan läheisyydessä” tai toteuttamishetkellä uudempaa päivitettyä ohjetta. Ohjetta ollaan parhaillaan päivittämässä tärinärajojen osalta. Lisäksi suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan muuntamon osalta Helen Sähköverkko Oy:n muuntamo-ohjetta 23.11.2017 ja kaupungin yleisiä rakentamistapaohjeita, ellei erikseen jonkin osalta ole tässä sopimuksessa tai sen liitteissä toisin sanottu.

4.3.2. Yrityksen velvollisuus suunnitella ja toteuttaa julkiset osat

Yrityksellä on oikeus ja velvollisuus suunnitella ja toteuttaa kustannuksellaan tämän toteutussopimuksen mukaisesti liitteessä 1 kuvatut ja edellä 4.3.1. kohdassa sanotut julkiset osat tonteille A ja B tulevaan uudisrakennuksiin ja tontteja ympäröivälle katualueelle ja niiden alle sekä luovuttaa ne kaupungille ja jäljempänä sanotuille muille käyttöoikeutetuille omistukseen ja/tai pysyvään ja/tai pitkäaikaiseen käyttöön ja hallintaan jäljempänä kunkin osalta erikseen tässä sopimuksessa sanottulla tavalla.

Yrityksen on hyväksyttävä kaikki julkisten osien rakennus- ja toteutussuunnitelmat ja niiden mahdolliset muutokset ennen rakennuslupien hakemista ja niiden toteutusta siten kuin jäljempänä 4.3.3. kohdassa on sanottu.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä sanottujen julkisten osien rakentajana ei ole kaupunki eikä jäljempänä sanotut muut käyttöoikeutetut.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei kaupunki eikä muut käyttöoikeutetut ole velvollisia maksamaan yritykselle julkisista osista, ellei erikseen jonkin osalta jäljempänä ole toisin sovittu.

Kaupungin, metron ja muiden käyttöoikeutettujen antamat julkisten osien erityiset vaatimukset on sanottu jäljempänä 4.3.6. - 4.3.13. kohdissa.

Lisäksi julkisten osien yleisten suunnittelu- ja toteutusvaatimusten osalta on voimassa soveltuvien osin mitä on edellä 4.2.3.1. kohdassa yksityisten osien suunnittelu- ja toteutusvaatimuksista on sanottu.

4.3.3. Julkisia osia koskevat suunnitelmat ja niiden hyväksyttäminen

Yritys vastaa julkisten osien suunnittelusta liitteessä 1 esitetyn mukaisesti.

Yritys vastaa julkisten osien toteuttamiseen tarvittavien rakennuslupa-, toteutus- ja muiden tarvittavien suunnitelmien laatimisesta. Näitä ovat esimerkiksi kaikki tekniset suunnitelmat. Tämä koskee myös purku- ja rakennusaikaisten väliaikaisjärjestelyjen suunnitelmia.

Yrityksellä on velvollisuus hyväksyttää julkisten osien rakennuslupa- ja toteutussuunnitelmat sekä niiden mahdolliset muutokset kaupungilla ja jäljempänä sanotuilla muilla käyttöoikeutetuilla (HKL ja HSV) tätä koskevilta osin ennen suunnitelmien viranomaiskäsitelyä ja rakentamisen käynnistämistä.

Hyväksymismenettelystä on sanottu tarkemmin jäljempänä 7.1. kohdassa.

Muuntamoa koskevien suunnitelmien hyväksymisestä Helen Sähköverkko Oy:llä on sanottu erikseen 4.3.12. kohdassa.

Suunnitelmien toimitus, tarkastusaikataulu ja -menettely niiden suunnitelmien osalta, jotka kaupunki ja sen liikennelaitos ja käyttöoikeutetut hyväksyvät, sovitaan tarkemmin suunnittelun alkaessa huomioon ottaen mitä tässä ja jäljempänä 7.1. kohdassa on sanottu.

Yrityksellä on velvollisuus laatia ja dokumentoida kaikki suunnitelmat sähköisessä muodossa.

Yrityksellä on velvollisuus luovuttaa kaupungille ja liikennelaitokselle sähköisessä muodossa laatimansa julkisten osien suunnitelmat ja niiden läheisyydessä olevien uudisrakentamisen yksityisten osien suunnitelmat tätä koskevilta osin.

Kaupungin ja sen liikennelaitoksen käyttöoikeutettujen edustajat osallistuvat julkisten osien suunnittelukokouksiin erikseen sovittavalla tavalla.

4.3.4. Julkisten osien suunnittelijat ja tarkastajat

Yritys nimeää uudisrakentamisen kunkin julkisen osan suunnitteluun pääsuunnittelijan sekä teknisen erikoisan vastuulliset suunnittelijat.

Pääsuunnittelijalla ja teknisen erikoisan vastuullisella suunnittelijalla on oltava riittävä koulutus ja tehtävän vaativat pätevyudet sekä riittävä kokemus vaativien rakennushankkeiden suunnittelusta.

Lisäksi yritys nimeää kustannuksellaan pohjarakenteiden ja perustusrakenteiden osalta tarkastajaksi vastuullisesta pohjarakennussuunnittelijasta riippumattoman henkilön, jolla on riittävä kokemus vaativien rakennushankkeiden suunnittelusta.

Kaikki edellä mainitut suunnittelijat ja ulkopuoliset tarkastajat samoin kuin näiden vaihtaminen työn ollessa kesken on hyväksyttävä etukäteen kaupungilla ja soveltuvilta osin HKL:llä.

Kaupungin ja HKL:n tulee hyväksyä esitetyt suunnittelijat ja asiantuntijat ilman aiheetonta viivästystä, eikä hyväksyntää voi evätä ilman perusteltua syytä. Henkilön vaihtuminen ei itsessään ole riittävä peruste hyväksynnän epäämiselle.

Mikäli rakennusvalvonta lupaviranomaisena on hyväksynyt edellä sanotun suunnittelijan tai asiantuntijan, ei sitä tarvitse erikseen hyväksyttää kaupungilla ja HKL:llä.

4.3.5. Lähtötiedot

Kaupunki, sen toimitilayhtiö ja liikennelaitos ovat toimittaneet yritykselle uudisrakentamisen suunnittelu- ja toteutuskilpailun suunnittelua varten lähtötiedot projektipankkiin.

Yritys on tutustunut ohjatusti metron tiloihin tonteilla ja katualueen alla.

Erityisesti todetaan, etteivät kaupunki, sen toimitilayhtiö eikä liikennelaitos vastaa yritykselle kilpailun aikana antamien rakennusten, tilojen yms. vanhojen suunnitelmien ja kuvien paikkansa pitävyydestä, vaan yrityksen on erikseen tarkistettava ja selvitettävä suunnittelua ja toteuttamista varten ne ja ympäristön muut lähtö- ja tutkimustiedot.

Mikäli lähtötiedoissa olevien metron maanalaisten tilojen tai rakenteiden sijainti poikkeaa olennaisesti lähtötiedoista, sitoutuu kaupunki ja HKL neuvottelemaan yrityksen kanssa suunnitelmaan ja/tai toteutussopimukseen sellaisen muutoksen, että suunnitelman mukainen uudisrakentaminen voidaan mahdollisimman hyvin toteuttaa kuitenkin metron vaatimukset täyttäen. Kaupunki ja HKL eivät korvaa muutoksesta aiheutuvia kustannuksia.

Yritys on velvollinen ilmoittamaan kaupungille, toimitilayhtiölle ja liikennelaitokselle kaikista havaitsemistaan lähtö- ja muissa tiedoissa olevista olennaisista virheistä ja ristiriitaisuuksista ilman aiheetonta viivytystä.

Yritys teettää kaikki tarvittavat tutkimukset julkisten osien suunnittelua ja toteutusta varten.

4.3.6. Metroaseman sisäänkäynnin ja lippuhallin integroiminen uudisrakennukseen tontilla A

Yrityksellä on kustannuksellaan velvollisuus integroida metron uusi sisäänkäynti ja nykyinen lippuhalli tontille suunniteltavaan ja toteutettavaan uudisrakennukseen kaupungin pysyvään käyttöön ja hallintaan liitteen 1 mukaisesti täysin valmiiksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että nykyisen lippuhallin sisäänkäynti puretaan likimäärin maanpinnan tasoon, joka mahdollistaa uudisrakentamisen yhteydessä uuden lippuhallin (uudet ulkoseinät, uudet ulko-ovet ja yläpuolelle uudet välipohjat).

Edellä sanottu käsittää po. olemassa olevat kaikki metron johdot, putket, järjestelmät, ja vastaavat sekä tasonvaihtolaite (ns. invakaidehissi).

Selvyyden vuoksi todetaan, että nykyistä lippuhallia ei saa purkaa eikä vahingoittaa muun rakennuksen purkamisen ja uudisrakentamisen vuoksi.

Uusi sisäänkäynti tulee suunnitella niin, ettei se aiheuta tasonparannustarvetta lippuhalliin ja metron muihin tiloihin tai siellä oleviin järjestelmiin. Mikäli tällainen tarve kuitenkin ennalta-arvaamattomista syistä aiheutuisi, yrittäjä ja HKL neuvottelevat tästä etukäteen toteutuskelpoisen ratkaisun.

Uudisrakentamisen mahdollisesti lippuhalliin tarvitsemista uusista rakenteista ja/tai vahvistettavista olemassa olevista rakenteista on sanottu edellä 4.2.10. kohdassa.

Lippuhalli on noin +0,655 tasossa ja sisäänkäynti portaiden yläpäässä noin +5,655 tasossa.

Toteutustaso

Sisäänkäynnin ja lippuhallin tulee uudisrakentamisen valmistuessa vastata vähintään nykyistä tasoa seuraavin tarkennuksin:

- Sisäänkäynnin paloilmotimen ja muiden paloteknisten laitteiden suunnittelu ja toteutus tulee tehdä uudisrakennushetkellä voimassa olevien määräysten ja suunnitteluohjeiden mukaan.
- Jos olemassa oleviin portaisiin tai muihin rakenteisiin tehdään muutoksia, tulee ne tehdä uudisrakennushetkellä voimassa olevien määräysten ja suunnitteluohjeiden mukaan.
- Katutason ulko-ovien tehollinen yhteisleveys tulee olla vähintään nykyisten ovien tehollisen yhteisleveyden suuruinen.

- Ulko-ovien tulee olla käytettävissä metroaseman ja lippuhallin savunpoiston ja korvausilman reittinä ja ovet tulee olla lukittavissa auki-asentoon.
- Ulko-oven yläpuolisen ulkoseinän ja sisäänkäynnin yläosa on suunniteltava ja toteutettava niin, että sisäänkäynti on käytettävissä metroaseman ja lippuhallin savunpoisto- ja korvausilmareittinä.
- Urakan aikana siisteystaso on oltava vähintään nykyisen tasoinen.
- Vahingoittuneiden pintojen ennallistaminen kuuluu yritykselle.
- Uuden sisäänkäynnin edessä tulee olla nykyisen tasoinen glygolisulanapitojärjestelmä (vanha säilytettävä tai uusi toteutettava).

Toteutusaika

Toteutusajasta ja sen ylittämisestä on sanottu jäljempänä 5.1. kohdassa.

Toteutustapa

Toteutustavasta on sanottu edellä 4.2.3.1. kohdassa.

Käyttö, ylläpito, korjaukset, peruskorjaukset ja perusparannukset

Tontti vastaa po. ympärillä ja päällä olevista uudisrakennuksen rakenteiden ylläpidosta, korjauksista, peruskorjauksista ja perusparannuksista.

Liikennelaitos vastaa kustannuksellaan uudisrakentamisen jälkeen tontilla olevan sisäänkäynnin ja lippuhallin sisäpuolen käytöstä, ylläpidosta, peruskorjauksista ja perusparannuksista.

Lisäksi liikennelaitos vastaa kustannuksellaan uudisrakentamisen jälkeen sisäänkäynnin ovista ja ikkunoista.

Rasitesopimus

Kaupunki saa korvauksetta pysyvän oikeuden pitää, käyttää, ylläpitää, peruskorjata ja perusparantaa po. tontilla lippuhallia ja sisäänkäyntiä. Edellä mainitut oikeudet ja velvollisuudet otetaan kaupungin ja tontin välillä tehtävään pysyvään rasitesopimukseen. Jäljempänä 9. kohdassa on sanottu tarkemmin rasitesopimuksen tekemisestä.

Kaupunki ei maksa rasiteoikeudesta korvausta.

Selvyyden vuoksi kaupunki ottaa tontista tehtävään asemakaavamuutokseen merkinnän (k- tai vastaava merkintä), että po. on osoitettu metron käyttöön ja tarvittaessa sen perusteella lunastusmenettelyä noudattaen lunastamaan po. metron käyttöön, jos tehtävää rasitesopimusta ei saada rekisteriin tai muuten kaupunki katsoo etunsa vaativan erillistä lunastusmerkintää. Yritys ja tontin omistaja sitoutuvat olla vaatimatta mahdollisessa lunastusmenettelyssä lunastuksesta korvausta tämän sopimuksen mukaisista metron tilasta, rakenteista ja vastaavista.

4.3.7. Metroaseman sisäänkäynnin ja lippuhallin integroiminen uudisrakennukseen tontilla B

Kuten edellä kohdassa 4.3.6. kohdassa on sanottu.

Sisäänkäynnissä on yksi hissi (ei invakaidehissi).

4.3.8. Metron tila tontilla A

Yrityksellä on kustannuksellaan velvollisuus toteuttaa metrolle tila tontille suunniteltavaan ja toteutettavaan uudisrakennukseen kaupungin pysyvään käyttöön ja hallintaan liitteen 1 mukaisesti täysin valmiiksi.

Tila integroidaan tontilla ja katualueen alueella metron jo käytössä oleviin maanalaisiin tiloihin.

Suunniteltavaan ja toteutettavaan tilaan sijoitetaan metron haalausaukko, paineentasaus- ja IV-kuilu, sekä kulku-, hätäpoistumis- ja hyökäystie po. tontilla oleviin metron tiloihin ja metron Siltasaarenkadun alaisiin tiloihin.

Jäljempänä alakohdissa 4.3.8.1 – 4.3.8.3 on sanottu edellä mainittuja koskevat erikoisvaatimukset.

Edellä sanottu käsittää olemassa olevat kaikki metron johdot, putket, järjestelmät ja vastaavat.

Suunnittelu ja toteutus tulee tehdä tämän sopimuksen mukaisten metron vaatimusten ja uudisrakennushetkellä voimassa olevien määräysten mukaisesti.

Toteutusaika

Toteutusajasta ja sen ylittämisestä on sanottu jäljempänä 5.1. kohdassa.

Toteutustapa

Toteutustavasta on sanottu edellä 4.2.3.1. kohdassa.

- Tilaan tarvittava sähkö ja lämmitys tulee johtaa metron tiloista.
- HKL:n pitää pystyä tuulettamaan ko. tilan kautta mahdollisia kaasuja ja höyryjä avoimeen ulkotilaan.
- Tila tulee järjestää paloilmoitusjärjestelmällä, josta tulee ilmoitus kiinteistön omistajan lisäksi HKL:lle.
- Tila tulee järjestää sammutusjärjestelmällä metron alemmista tiloista. Metrolla on tällä hetkellä käytössä inergen-kaasusammutusjärjestelmä,

Käyttö, ylläpito, peruskorjaukset ja perusparannukset

Tontti vastaa uudisrakennukseen tulevan tilan rakenteista uudisrakennuksen omistajana.

HKL vastaa uudisrakennukseen tulevan tilan käytöstä ja ylläpidosta.

Lisäksi HKL vastaa tilaan tulevien järjestelmien käytöstä, ylläpidosta, peruskorjauksesta ja perusparannuksesta.

Tilan ovesta osana uudisrakennuksen julkisivua vastaa Tontti. Tontti toteuttaa oven HKL:n kulunvalvontajärjestelmään.

Rasitesopimus

Kaupunki saa korvauksetta pysyvän oikeuden pitää, käyttää, ylläpitää, peruskorjata ja perusparantaa tontilla olevaa tilaa metron tarpeisiin. Edellä mainitut oikeudet ja velvollisuudet otetaan kaupungin ja tontin välillä tehtävään pysyvään rasitesopimukseen. Jäljempänä 9. kohdassa on sanottu tarkemmin rasitesopimuksen tekemisestä.

Kaupunki ei maksa rasiteoikeudesta korvausta.

Selvyyden vuoksi kaupunki ottaa tontista tehtävään asemakaavamuutokseen merkinnän (k- tai vastaava merkintä), että po. on osoitettu metron käyttöön ja tarvittaessa sen perusteella lunastusmenettelyä noudattaen lunastamaan po. metron käyttöön, jos tehtävää rasitesopimusta ei saada rekisteriin tai muuten kaupunki katsoo etunsa vaativan erillistä lunastusmerkintää. Yritys ja tontin omistaja sitoutuvat olla vaatimatta mahdollisessa lunastusmenettelyssä lunastuksesta korvausta tämän sopimuksen mukaisesta tilasta.

4.3.8.1. Metron haalausaukko tontilla A

Toteutustaso

Edellä sanotun tilan ja sen sisältämän muuntamojen uusimista ja korjaamista varten tehtävän haalausaukon tulee uudisrakentamisen valmistuessa vastata vähintään nykyistä tasoa seuraavin tarkennuksin:

- Haalausaukko (sisämitta) on nykyisen suuruinen (2,5 x 3 metriä)
- Tilan edustalla katualueella on vähintään 3 m x 7 m kokoinen lastinpurkualue (ei saa suunnitella eikä toteuttaa uudisrakennuksen terasseja tms. ko. kohtaan)
- Haalausaukon edessä on oltava niin suuri valmistelualue sisä- ja ulkotila huomioon ottaen, että muuntaja (max 2,5 x 3) voidaan nostopalkin avulla kuljettaa haalausaukkoon.
- Haalausaukon muilla reunoilla on oltava vähintään 0,8 m levyinen taakkojen ohjausalue siltä osin kuin se on mahdollista toteuttaa tämän suuruisena huomioiden raitisilmakuilun asettamat rajoitukset.
- Tilan kattoon tulevan nostopalkin tulee kestää 12 tn paino ja olla varustettuna sähkötoimisella nostimella

Tilan korkeuden pitää olla vähintään 4,0 metriä.

Haalausaukko on varustettava irrotettavalla turvakaiteilla tai nostettavalla kannella putoamisen estämiseksi HKL:n kanssa erikseen sovittavalla tavalla.

Nykyisen haalausaukon käyttö uudisrakennuksen toteutuksen aikana

Nykyinen haalausaukko on oltava käytössä koko uudisrakennuksen rakentamisen aikana purku mukaan lukien metron toiminnan turvaamiseksi.

Haalausaukko on suojattava purku- ja rakennustöiltä.

Yritys on velvollinen avustamaan mahdollisen uuden muuntamon haalauksessa esimerkiksi paikalla jo olevalla työmaanosturilla, jos työmaanvaihe ja haalaustilan keskeneräisyys sitä edellyttää.

4.3.8.2. Metron paineentasauskuilun toteuttaminen Tontilla A

Toteutustaso

Paineentasauskuilun tulee uudisrakentamisen valmistuessa vastata vähintään nykyistä tasoa seuraavin tarkennuksin:

- Paineentasauskuilun suunnittelu ja toteutus tulee tehdä uudisrakennushetkellä voimassa olevien rakentamismääräysten ja suunniteluohjeiden mukaan.
- Paineentasauksen varsinaisessa kuilussa oleva tehollinen pinta-ala (ilmavirta) pitää säilyä vähintään nykyisen kokoisena.
- Sääsäleiköt jne. tulee olla vähintään nykyisen tasoisia.
- Kanavan säleikkö (ulkoseinälinjalla/ katolla) tulee tehdä nykyvaatimusten mukaan (esimerkiksi säleikön alareunan korkeusvaatimus 3 metriä maan pinnasta).

4.3.8.3. Metron tilojen kulkuyhteyden, hätäpoistumistien ja hyökkäystien toteuttaminen uudisrakennukseen tontilla A

Toteutustaso

Kulkuyhteyden, hätäpoistumistien ja hyökkäystien tulee uudisrakentamisen valmistuessa vastata vähintään nykyistä tasoa seuraavin tarkennuksin:

- Edellä sanotun tulee täyttää kaikkien näiden toimintojen edellyttämät määräykset ja ohjeet, jotka ovat voimassa uudisrakentamisen ajankohtana.
- Edellä sanotun tulee olla leveydeltään ja muilta ominaisuuksiltaan vähintään nykyisen tasoinen.
- Edellä sanottuun tulee sijoittaa sammutusvesiputki, joka jatkuu ulkoseinälinjallevoimassa olevan pelastuslaitoksen ohjeistuksen mukaisesti.
- Kulkuyhteys hyökkäysreittiin liittyvien järjestelyjen osalta tulee ennen rakennusluvan hakemista hyväksyttävä pelastuslaitoksella.

4.3.9. Metron tarvitsemat kanavat, johdot, putket ja vastaavat tontilla A ja B

Yrityksellä on kustannuksellaan velvollisuus suunnitella, toteuttaa ja integroida metron nykyiset kanavat ja metron ja raitiovaunuliikenteen nykyiset johdot, putket ja vastaavat tontilla A ja B suunniteltavaan ja toteutettavaan uudisrakennukseen kaupungin pysyvään käyttöön ja hallintaan liitteen 1 mukaisesti täysin valmiiksi.

Toteutustaso

- Nykyisille kanaville, putkille ja johdoille on suunniteltava ja toteutettava järjestelmien käytettävyyden edellyttämät muutokset.
- Järjestelmien tulee pysyä vähintään nykyisen tasoisina.
- Kanavien tehollinen pinta-ala tulee pitää vähintään nykyisen suuruisena.
- Ulkoseinälinjalla olevat säleiköt tulee suunnitella ja toteuttaa uudisrakentamisen ajankohdan mukaisten määräysten ja ohjeiden mukaisesti.

Toteutusaika

Toteutusajasta ja sen ylittämisestä on sanottu jäljempänä 5.1. kohdassa.

Toteutustapa

Toteutustavasta on sanottu edellä 4.2.3.1. kohdassa.

Käyttö, ylläpito, peruskorjaukset ja perusparannukset

Tontti vastaa kanavien rakenteellisesta ylläpidosta, peruskorjauksista ja perusparannuksista.

Liikennelaitos vastaa kustannuksellaan uudisrakentamisen jälkeen edellä sanottujen toiminnallisesta käytöstä, ylläpidosta, peruskorjauksista ja perusparannuksista.

Rasitesopimus

Kaupunki saa korvauksetta pysyvän oikeuden pitää, käyttää, peruskorjata, perusparantaa tontilla edellä sanottuja. Edellä mainitut oikeudet ja velvollisuudet otetaan kaupungin ja tontin välillä tehtävään pysyvään rasitesopimukseen. Jäljempänä 9. kohdassa on sanottu tarkemmin rasitesopimuksen tekemisestä.

Kaupunki ei maksa rasiteoikeudesta korvausta.

Selvyyden vuoksi kaupunki ottaa tontista tehtävään asemakaavamuutokseen merkinnän (k- tai vastaava merkintä), että po. on osoitettu metron käyttöön ja tarvittaessa sen perusteella lunastusmenettelyä noudattaen lunastamaan po. metron käyttöön, jos tehtävää rasitesopimusta ei saada rekisteriin tai muuten kaupunki katsoo etunsa vaativan erillistä lunastusmerkintää. Yritys ja tontin omistaja sitoutuvat olla vaatimatta mahdollisessa lunastusmenettelyssä lunastuksesta korvausta edellä sanotuista.

4.3.10. Tontille B toteutettavaan uudisrakennukseen toteutettavat kaksi metrotoimintaan tarvittavaa autopaikkaa ja niiden vuokraus

Yrityksellä on velvollisuus kustannuksellaan suunnitella ja toteuttaa kaupungin pysyvään käyttöön ja hallintaan tontille B suunniteltavaan ja toteutettavaan uudisrakennukseen kaksi (2) nimettyä autopaikkaa liitteen 1 mukaan täysin valmiiksi metron huoltotoimintaa varten.

Autopaikan leveys on vähintään 2,6 metriä ja siihen pitää pystyä ajamaan 2,5 korkuisella pakettiautolla.

Autopaikat varustetaan sähkölatauspistokkeella (hidas peruslataus tavanomaisesta pistorasiasta). Vuokranantajalla on oikeus periä HKL:ltä edellä sanotun vuokran lisäksi latauksesta aiheutuvat mitatut tai arvioidut sähkökustannukset, jos HKL käyttää latausta.

Käyttö- ja hallintaoikeus paikkoihin alkavat uudisrakennuksen käyttöön ottoluvan saamisesta. Uudisrakennuksen omistajan tulee ilmoittaa liikennelaitokselle kirjallisesti vähintään yhtä kuukautta (1) ennen todennäköistä käyttöönottopäivää.

Toteutusaika

Toteutusajasta ja sen ylittämisestä on sanottu jäljempänä 5.1. kohdassa.

Autopaikoista perittävä korvaus

Kaupunki ei maksa jäljempänä sanotun käyttö- ja hallintaoikeusrasitteen perustamisesta korvausta tontille.

Kaupungin liikennelaitos on velvollinen maksamaan edellä sanotusta käyttö- ja hallintaoikeudesta kuukaudessa 165 euron suuruisen korvauksen per autopaikka 10 vuoden ajan paikan käyttöönotosta lukien.

Maksu sidotaan elinkustannusindeksiin 1951=100 pistelukuun 1929 (x tammikuu 2018) ja se tarkistetaan vuosittain edellä sanottua pistelukua vastaavana kuukautena.

Edellä sanottuun maksuun lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Sähkölatauksesta maksettavasta erillisestä korvauksesta on sanottu edellä.

Edellä sanotun 10 vuoden jälkeen kaupungin liikennelaitos on velvollinen maksamaan paikasta vuokraa, joka vastaa keskimääräistä markkinahintaista pitkäaikaista pysäköintipaikan hintaa Kallion ja Hakaniemmentorin alueella kaupallisissa pysäköintilaitoksissa.

Käyttö, ylläpito, peruskorjaukset ja perusparannukset

Tontti vastaa kustannuksellaan autopaikkojen ylläpidosta, peruskorjauksista ja perusparannuksista.

Työt tulee työn luonne huomioon ottaen suorittaa niin, että autopaikkojen käyttö estyy mahdollisimman vähän.

Tontin tulee ilmoittaa kirjallisesti kaupungille (liikennelaitokselle) mahdollisimman aikaisin mahdollisista käytön estymisistä.

Kaupunki ei ole velvollinen maksamaan autopaikoista sinä aikana, kun ne eivät ole kaupungin käytössä edellä sanottujen töiden suorittamisen vuoksi. Tämä ei koske lyhytaikaisia tavanomaiseen ylläpitoon liittyviä estymisiä.

Rasitesopimus

Edellä mainitut oikeudet ja velvollisuudet otetaan kaupungin ja tontin välillä tehtävään pysyvään rasitesopimukseen. Jäljempänä 9. kohdassa on sanottu tarkemmin rasitesopimuksen tekemisestä.

Kaupunki ei maksa rasiteoikeuden perustamisesta erillistä korvausta.

Autopaikkojen käyttö- ja hallintaoikeudesta luopuminen:

Kaupungilla (liikennelaitoksella) on oikeus luopua pysyvästi yhdestä tai molemmista autopaikkojen käyttö- ja hallintaoikeudesta ilmoittamalla siitä kirjallisesti tontin omistajalle.

Autopaikan tai autopaikkojen pysyvä käyttö- ja hallintaoikeus päättyy kirjallisen ilmoituksen saapumista seuraavan kalenterikuukauden lopussa.

Tontti ja kaupunki ovat tällöin velvollisia muuttamaan käyttö- ja hallinta-oikeudesta tehtyä rasitesopimusta vastaamaan uutta tilannetta.

4.3.11. Tilavaraus Pissararadan tulevaa hissiyhteyttä ja tekniikkakuilua varten tontille A toteutettavaan uudisrakennukseen

Yrityksellä on kustannuksellaan velvollisuus suunnitella ja toteuttaa kaupungin osoittaman Pissararadan toteuttajan ja/tai radan haltijan py-syvään käyttöön ja hallintaan tontille A tulevaan uudisrakennukseen raakatilan Pissararadan voimassa olevan maanalaisen asemakaavan edellyttämää Pissararadan asiakas- ja palomieshissiä ja kulkuyhteyttä sekä pystykuilua varten liitteen 1 mukaan täysin valmiiksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Pissaran toteuttaja varustaa raakatilan omalla kustannuksella.

- Kulku hissiin on metron sisäänkäyntitasossa +5,655.
- Raakatilan koko suunnitellaan Pissararadan ratasuunnitelman mukainen tilavaraus huomioiden.
- Raakatilan alle ei saa sijoittaa tiloja, rakenteita, johtoja, putkia tms., joka estävät tai haittaavat edellä sanottujen myöhempää toteuttamista (poraus tms.).
- Raakatila tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että edellä sanotut on myöhemmin toteuttavissa raakatilaan kohtuullisin kustannuksin.
- Tontilla on oikeus käyttää po. tilaa haluamallaan tavalla siihen saakka kunnes se siirtyy lunastuspäätöksellä Pissaran toteuttajan käyttöön ja hallintaan.

Käyttö, ylläpito, peruskorjaukset ja perusparannukset

Pissararadan toteuttaja (po. tilan myöhempi lunastaja) vastaa raakatilan sisäpuolisesta käytöstä, ylläpidosta, korjauksista, peruskorjauksista ja perusparannuksista lunastuksesta lukien.

Tontti vastaa lunastuksen jälkeenkin raakatilan ympärillä olevien uudisrakennuksen rakenteiden omistajana niiden ylläpidosta, korjauksista, peruskorjauksista ja perusparannuksista.

Lunastaminen

Kaupunki ei korvaa yritykselle edellä sanotusta Pissaraan varautumisesta.

Pisara-radan toteuttaja lunastaa raakatilan ennen toteutuksen alkamista ja korvaa sen lunastustoimituksen päätöksen mukaisesti. Tontin A omistaja ei vaadi lunastustoimituksessa lunastuskorvausta raakatilan käyttämän tontin arvon perusteella (e/k-m²) eikä raakatilassa mahdollisesti harjoitettavan tilapäisen liike- tai vuokraustoiminnan tms. menetyksestä ja siihen liittyvistä varustelu- yms. kustannuksista.

Selvyyden vuoksi kaupunki voi ottaa tontista tehtävään asemakaava-muutokseen merkinnän (k- tai vastaava merkintä), että po. on osoitettu Pisaran käyttöön lunastusmenettelyä varten.

4.3.12. Uusi muuntamotila tontille A toteutettavaan uudisrakennukseen

Yrityksellä on velvollisuus kustannuksellaan suunnitella ja toteuttaa kaupungin pysyvään käyttöön ja hallintaan tontille A toteutettavaan uudisrakennukseen raakatila sähkömuuntamo varten liitteen 1 mukaan täysin valmiiksi. Tilan tulee olla 23 m², ellei HSV:n kanssa suunnittelu-vaiheessa toisin sovita.

Selvyyden vuoksi todetaan, että po. tilaa käyttää alueen sähköjake-lusta vastaava, joka tällä hetkellä on Helen Sähköverkko Oy (HSV).

Tilan suunnittelussa ja toteutuksessa on noudatettava HSV:n 23.11.2017 päivättyä muuntamo-ohjetta.

Suunnittelu- ja toteutuspiirustusten hyväksymisestä kaupungilla ja HSV:llä on sanottu edellä 4.3.3. ja jäljempänä 7.1. kohdassa. Ennen rakennusluvan hakemista suunnitelmat tulee hyväksyttävä HSV:llä muuntamon osalta. HSV on velvollinen hyväksymään suunnitelmat muuntamon osalta, jos ne täyttävät tässä kohdassa sanotut vaatimuk-set.

Tontilla olevan vanhan muuntamotilan purkamisesta, tilapäisestä sijoit-tamisesta ja HSV:n ennen sitä maksamasta vuokrasta on sanottu edellä 4.2.8. kohdassa.

Toteutusaika

Toteutusajasta ja sen ylittämisestä on sanottu jäljempänä 5.1. koh-dassa.

Käyttöönotto

Käyttö- ja hallintaoikeus raakatilaan alkavat uudisrakennuksen käyt-töönottoluvan saamisesta.

Yrityksen tulee ilmoittaa kirjallisesti kaupungille ja Helsingin Sähköverkko Oy:lle tontin purun alkaessa uudisrakennuksen todennäköinen valmistumiskuukausi ja vähintään vuotta (1) valmistumista ennen tarkennettu todennäköinen tilan käyttöönottopäivä.

Korvaus käyttö- ja hallintaoikeudesta

Kaupunki ei maksa edellä sanotun käyttö- ja hallintaoikeuden perustamisesta eikä tilan toteuttamisesta korvausta tontin omistajalle.

Tilaa käyttävä alueen sähkönjakelija maksaa tontin omistajalle vuokraa uuden muuntamotilan käytöstä 51 euroa/m²/vuosi 31.12.2035 saakka.

Edellä sanottuun vuokraan lisätään liitteen 3 mukainen elinkustannusindeksin muutos (sidottu pistelukuun 1595, kesäkuu 2005) ja kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Tammikuussa 2018 vuokra oli noin 62 euroa/m²/vuosi (1929/1595 x 51)

Muutoin noudatetaan liitteenä 3 olevan vanhan muuntamotilan ehtoja.

Tilan omistaja ja sähkönjakelija laativat uuden vuokrasopimuksen ennen uuden muuntamotilan käyttöönottoa. Tilan omistaja ja sähkönjakelija voivat kuitenkin sopia halutessaan keskenään pidemmästä vuokraajasta ja poiketa edellä sanotuista ehdoista.

Tilaa käyttävä alueen sähkönjakelija on velvollinen maksamaan tilasta 1.1.2036 lukien vuokraa, joka vastaa sähkönjakelijan tavanomaisesti vastaavanlaisista ja -kokoisista muuntamotiloista kiinteistön omistajille Helsingissä maksamaa vuokraa. Vuokraa tarkistetaan vastaamaan tavanomaisia muuntamotilavuokria aina 20 vuoden välein, elleivät osapuolet sopimuksessa sovi muusta menettelystä. Muutoin noudatetaan alueen sähkönjakelijan tavanomaisia muuntamoehdota.

Mikäli alueen sähkönjakelija ei halua vuokrata enää tilaa muuntamotilaksi, kaupungin pysyvä käyttö- ja hallintaoikeus päätetään po. tilan osalta siten kuin jäljempänä on sanottu.

Käyttö, ylläpito, peruskorjaukset ja perusparannukset

Tontti vastaa kustannuksellaan raakatilan rakenteiden ylläpidosta, peruskorjauksista ja perusparannuksista.

Tontin tulee huolehtia siitä, että rakenteet ovat sellaisessa kunnossa, ettei raakatilassa olevalle muuntamolle aiheudu vaaraa eikä haittaa.

Lisäksi vuokranantajan ja vuokralaisen oikeuksista ja velvollisuuksista on voimassa mitä edellä sanotussa muuntamoehdoissa (23.11.2017) on sanottu, elleivät vuokranantaja ja vuokralainen muuta sovi.

Rasitesopimus

Edellä mainitut oikeudet ja velvollisuudet otetaan kaupungin ja tontin välillä tehtävään pysyväan rasitesopimukseen. Jäljempänä 9. kohdassa on sanottu tarkemmin rasitesopimuksen tekemisestä.

Kaupunki ei maksa edellä sanotun käyttö- ja hallintaoikeuden perustamisesta eikä tilan toteuttamisesta korvausta tontille.

Mikäli alueen sähköjakelija ei vuokraa enää tilaa muuntamotilaksi, tontti ja kaupunki ovat velvollisia päättämään korvauksetta tämän rasitesopimuksen tarpeettomana.

4.3.13. Uudisrakennuksiin kiinnitettävät kaupungin valaistukset ja raitiovaunujen ajolangat

Kaupungilla on oikeus kiinnittää korvauksetta uudisrakennukseen sen valmistuttua katuvalaisimia ja niihin liittyviä lankoja ja johtoja.

Lisäksi kaupungilla on oikeus kiinnittää korvauksetta uudisrakennukseen sen valmistuttua raitiovaunuliikenteen tarvitsemia lankoja ja johtoja.

Edellä sanotut tulee ottaa huomioon uudisrakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa.

4.3.14. Metron tekniset tilat ja rakenteet tontin A ja B puolella

Metrolla on maanalaisia teknisiä tiloja tontilla A edellä 3.8.1. kohdassa sanotun yrityksen toimesta metrolle suunniteltavan ja toteutettavan tilan alapuolella, jotka jäävät edelleen metron käyttöön.

Lisäksi metrolla on maanalaisia teknisiä tiloja Siltasaarenkadun alla, jotka rajautuvat lähtökohtaisesti tontteihin A ja B ja niillä oleviin purettavien rakennusten kellareihin ja/tai rakenteisiin. Mahdollista kuitenkin on, että metron tila ja/tai sen rakenne maan alla ulottuu vähän tontin puolelle. Tilojen ja rakenteiden tarkasta sijainnista katualueen ja tonttien rajan pinnassa ei ole käytössä.

Yritys on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan uudisrakentamisen tonteilla niin, että edellä sanotut olemassa olevat ja mahdollisesti tonttien puolelle ulottuvat metron tilat ja/tai rakenteet säilyvät käytössä metron toiminnan vaarantumatta.

Rasitesopimus

Kaupunki saa korvauksetta pysyvän oikeuden pitää, käyttää, ylläpitää, peruskorjata ja perusparantaa po. tontilla edellä sanottuja tiloja ja rakenteita. Edellä mainitut oikeudet ja velvollisuudet otetaan kaupungin ja tontin välillä tehtävään pysyvään rasitesopimukseen. Jäljempänä 9. kohdassa on sanottu tarkemmin rasitesopimuksen tekemisestä.

Kaupunki ei maksa rasiteoikeudesta korvausta.

Selvyyden vuoksi kaupunki ottaa tontista tehtävään asemakaavamuutokseen merkinnän (k- tai vastaava merkintä), että po. on osoitettu metron käyttöön ja tarvittaessa sen perusteella lunastusmenettelyä noudattaen lunastamaan po. metron käyttöön, jos tehtävää rasitesopimusta ei saada rekisteriin tai muuten kaupunki katsoo etunsa vaativan erillistä lunastusmerkintää. Yritys ja tontin omistaja sitoutuvat olla vaatimatta mahdollisessa lunastusmenettelyssä lunastuksesta korvausta tämän sopimuksen mukaisista metron tilasta, rakenteista ja vastaavista.

4.4. Uudisrakentamisen yksityisten ja julkisten osien toteuttaminen

4.4.1. Uudisrakentamisen suunnitteleminen

Yritys voi halutessaan omalla kustannuksella ja riskillä suunnitella tämän sopimuksen mukaista uudisrakentamista tämän toteutussopimuksen ja sen yhteydessä allekirjoitettavan tonttien kauppaa koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja edellä sanotun asemakaavamuutoksen voimaantulon välisenä aikana uudisrakentamishankkeen nopeuttamiseksi.

Yritys on velvollinen käynnistämään uudisrakentamisen toteuttamiseen suunnittelun mukaan lukien suoritusvelvollisuuteensa kuuluvat julkiset osat ja tarvittavat viranomaiskäsitteyt välittömästi sen jälkeen, kun tämän toteutussopimuksen mukaisen uudisrakentamisen mahdollistava asemakaavamuutos on tullut voimaan. Yritys on velvollinen tekemään suunnittelua jäljempänä kohdan 5. mukaisen toteutusaikataulun edellyttämällä tavalla.

Yritys on velvollinen viemään rakennuslupa- ja toteutussuunnittelun niin pitkälle ennen tonttien jäljempänä 8. kohdassa sanottua kiinteistökauppaa, että kiinteistökaupan kanssa samanaikaisesti tehtäviin 9. kohdan mukaisiin rasite-, yhteisjärjestely- ja vuokrasopimukseen saadaan riittävän tasoiset toteutusta vastaavat piirustukset rasitteen sisällön ja fyysisten rajojen osoittamiseksi.

Rakennuslupien hakemisesta on sanottu jäljempänä 4.4.3.1. kohdassa.

4.4.2. Ennakkokatselmukset, työnaikaiset mittaukset sekä jälkiseuranta

Yritys on velvollinen tekemään ennen uudisrakentamisen yksityisten osien ja julkisten osien toteutusta tavanomaisen ympäristön riskiarviointin ja tekemään sen yhteydessä selvityksen maaperän ja kallion käyttäytymisestä erityisesti metrotunneli ja sen metrolinnoitus huomioon ottaen. Yrityksen tulee tehdä riskiarvion edellyttämät riittävät katselmukset, seurantamittaukset ja muut toimenpiteet.

Yritys on velvollinen hyväksyttämään seurantamittaukset kestoaikoihin ja katselmukset sekä näiden suorittaja kaupungilla ja liikennelaitoksella. Hyväksyntää ei kuitenkaan saa evätä ilman painavaa syytä. Yritys vastaa mittaustulosten toimittamisesta kaupungin tietokantaan niiltä osin kuin ennen niiden suoritusta sovitaan.

Yritys on velvollinen luovuttamaan uudisrakentamisen valmistuttua työnaikaiset mittauspisteet kaupungille, joka vastaa siitä eteenpäin pitkäaikaisseurannasta, tallettaa mittaustulokset kaupungin tietokantaan ja on velvollinen tiedottamaan yritykselle, mikäli mittaustulosten perusteella on tapahtunut sellaisia muutoksia, jotka edellyttävät toimenpiteitä.

4.4.3. Rakennus- ja muiden lupien hakeminen sekä katualueiden vuokraaminen

4.4.3.1 Rakennuslupien hakeminen

Yritys on velvollinen kustannuksellaan hakemaan rakennusluvut ja muut toteuttamiseen mahdollisesti tarvittavat luvat uudisrakentamisen yksityisille ja julkisille osille.

Yrityksellä on oikeus hakea uudisrakentamisen mukaista rakennuslupaa tai -lupia tämän sopimuksen perusteella tämän sopimuksen mukaisen asemakaavamuutoksen voimaantulon ja jäljempänä 8. kohdassa sanotun kiinteistökaupan välisenä aikana.

Yritys on velvollinen hakemaan vähintään toiselle tontille uudisrakentamisen mukaista rakennuslupaa kuuden (6) kuukauden kuluttua jäljempänä 8. kohdassa sanotusta kiinteistökaupasta todennäköisesti luvan saamiseksi vaadittavin riittävin rakennuslupakuvin.

Rakennuslupan hakemisella ei tarkoiteta vain purku- ja/tai maanrakennustöiden suorittamiseen tarvittavaa lupaa.

Yrityksen on hyväksyttävä uudisrakentamisen yksityisten ja julkisten osien rakennuslupa- ja toteutussuunnitelmat sekä niiden mahdolliset

muutokset kaupungilla ja käyttöoikeutetuilla näitä koskevilta osilta ennen suunnitelmien viranomaiskäsittelyä ja rakentamisen käynnistämistä siten kun on edellä 4.2.2 ja 4.3.3. sekä jäljempänä 7.1. kohdassa sanottu.

4.4.3.2. Sijoituslupien hakeminen

Yritys on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tarvittavat sijoitusluvut kaupungilta (Kaupunkiympäristötoimiala, palvelut- ja luvat palvelukokonaisuus, Palu) uudisrakentamisen johdosta yleisille alueille tuleville yksityisille ja julkisille rakenteille näistä mahdollisesti tehtävistä rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksista riippumatta.

Kaupunki ei peri julkisista osista johtuvista sijoitusluvista maksuja.

Katualueiden vuokraamisesta on sanottu erikseen jäljempänä.

4.4.3.3. Katualueiden vuokraaminen työmaa-alueeksi

Yrityksellä on oikeus vuokrata työmaa-alueeksi Tonttien A ja B väliin jäävää Siltasaarenkatua siinä laajuudessa kun se on kulloinkin tarpeen uudisrakentamisen toteuttamiseksi objektiivisesti katsottuna kaupungin tavanomaisella työmaa-alueella koskevalla hinnalla.

Lisäksi työmaa-alue tulee rajata niin, että Siltasaarenkadulle syntyy noin 8 metriä leveä esteetön kevyenliikenteen reitti tontille A tai B toteuttavan ensimmäisen uudisrakennuksen käyttöönotosta lukien, ellei toisen vielä rakentamattoman tai rakenteilla olevan uudisrakennuksen toteuttaminen ja/tai kulkijoiden turvallisuus erityisesti toisin edellytä.

Vuokrasopimukseen otetaan ehto, että naapuritontilla 11307/11 (Kolmas Linja 10) on oikeus korvauksetta käyttää mahdollista vuokra-alueita ajoyhteytenä tontilleen ja sieltä pois.

Vuokra-alueen käyttö työmaa-alueena ei saa vahingoittaa eikä rasittaa kadun ja sen alla olevien tilojen rakenteita eikä niiden välissä olevaa vesieristettä. Selvitys kadun kantavuudesta on liitteenä 4. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei yritys vastaa vahingosta, mikäli selvityksen noudattamisesta huolimatta kadun tai sen alla olevien tilojen rakenteet tai niiden välissä oleva vesieriste vaurioituu siihen kohdistuvan painon seurauksena.

Mikäli vuokratun työmaan alla oleva metron tilojen vesieriste vuotaa yrityksestä riippumattomasta syystä, vuokralainen on velvollinen siirtämään pois työmaansa korjausten ajaksi tarvittavilta osilta kahden viikon kuluessa ja metrotoimintaa välittömästi vaarantavassa tapauksessa 48 tunnissa ilmoituksen saatuaan. HKL:llä on kuitenkin oikeus siirtää

edellä sanotut ilman ilmoitusta, jos korjaus on tehtävä välittömästi metrotöiminnan turvaamiseksi. HKL pyrkii suorittamaan vesieristeen korjauksen laatu ja laajuus huomioon ottaen niin, että siitä aiheutuu työmaalle ja uudisrakentamiselle mahdollisimman vähän haittaa.

Vuokralaisella on oikeus saada korjauksen ajalta vastaava vuokrahyvitys. Kaupunki ja HKL ei korvaa korjauksesta mahdollisesti aiheutuvaa muuta taloudellista menetystä eikä tästä mahdollisesti aiheutuvia ylimääräisiä kustannuksia.

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan kaupungin tavanomaisia työmaa- vuokrausehtoja.

Muiden tontteihin rajautuvien katualueiden mahdollisista tilapäisvuokrauksista työmaa-alueeksi sovitaan erikseen (Kaupunkiympäristötoimiala, palvelut- ja luvat palvelukokonaisuus, Palu) huomioon ottaen ympärillä olevan liikenteen ja kulkemisen ensisijaiset vaatimukset ja tarpeet.

4.4.3.4. Siltasaarenkadun katualueen vuokraaminen terasseja varten

Yrityksellä on oikeus vuokrata 10 vuodeksi uudisrakentamisen valmistumisesta lukien likimäärin liitteen 1 mukaiset Siltasaarenkadun katualueen osat uudisrakentamiseen liittyviä terasseja, istutuksia ja kulkuja varten kaupungin yleisesti käyttämin terassihinnoin.

Uudisrakennusten ja niiden terassien väliin tulee kuitenkin jäädä vähintään 8 metriä leveä esteetön yleinen kevyenliikenteen väylä.

Lisäksi vuokralaisella on etuoikeus saada vuokra-ajan jälkeen alue vuokrattua uudelleen tuolloin tavanomaisin ehdoin, jos kaupunki päättää vuokrata sen vastaavaan tarkoitukseen ja vuokralainen on noudattanut vuokrasopimuksen ehtoja.

Terassien, istutusten ja kulkujen tulee vastata keskustan laatutasoa.

Terassit, istutukset ja kulut tulee olla niin keveitä, etteivät ne vahingoita eikä rasita kadun ja sen alla olevien tilojen rakenteita. Kadun ja metron tilojen välissä olevaa vesieristystä ei saa rikkoa.

Terassien, istutusten ja kulkujen piirustusten hyväksymisestä kaupungilla on voimassa mitä edellä 4.2.2. kohdassa on uusirakennuksista sanottu.

Vuokralainen noudattaa muutoin rakentamisessa, varustelussa, käytössä ja ylläpidossa kaupungin yleisiä terassiohjetta.

Mikäli terassin, istutuksen tai kulun alla oleva metron tilojen vesieriste vuotaa, vuokralainen on velvollinen siirtämään ne pois korjausten ajaksi tarvittavilta osilta kahden viikon kuluessa ilmoituksen saatuaan. Kaupungilla on kuitenkin oikeus siirtää edellä sanotut ilman ilmoitusta, jos korjaus on tehtävä välittömästi metrotoiminnan turvaamiseksi.

Vuokralaisella on oikeus saada korjauksen ajalta vastaava vuokrahyvitys. Kaupunki ei korvaa korjauksesta mahdollisesti aiheutuvaa taloudellista menetystä eikä tästä mahdollisesti aiheutuvia ylimääräisiä kustannuksia.

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan kaupungin tavanomaisia vuokraehtoja.

4.4.4. Rakennustöiden aloittaminen ennen asemakaavamuutosta ja kiinteistökauppaa

Yrityksellä ei ole oikeutta aloittaa uudisrakentamisen yksityisten eikä julkisten osien rakennus- eikä purkutöitä ennen asemakaavamuutoksen voimaantuloa eikä tontteja koskevaa kiinteistökauppaa.

4.4.5. Maanrakennus- ja louhintatyöt

Yritys nimeää olemassa olevien rakennusten purkutöiden sekä uudisrakentamisen yksityisten ja vastuullaan olevien julkisten osien pohjarakennus-, louhinta- ja perustustöiden ajaksi näistä vastaavan henkilön, jolla on riittävä kokemus kaupunkialueella toteutetuista vaativista pohjarakennus- ja kallioteknisistä rakennustöistä.

Vastaava henkilö on hyväksyttävä etukäteen kaupungilla ja liikennelaitoksella siten kuin edellä 4.2.5. ja 4.3.4. kohdassa on sanottu.

Ennen purku-, maarakennus- ja louhintatöiden aloittamista ja niiden aikana yritys on velvollinen tekemään ympäristön riskiarvioinnin ja sen edellyttämät katselukset ja seurantamittaukset 4.4.2. kohdan mukaisesti erityisesti metron tekniset tilat ja tunnelin liikennöinti huomioon ottaen.

Metrolliikenteen ja metron huomioimisesta on sanottu tarkemmin tässä sopimuksessa.

- Kaikki uudisrakentamiseen liittyvät työt on tehtävä niin, ettei metrotilojen vesieristys rikkoudu Siltasaarenkadulla. Metron tilojen seinät on tonteilla olevien rakennusten purkamisen ja uudisrakentamisen välisenä aikana tarvittavilta osin riittävästi suojattava ja lopuksi kadun ja seinän liitoskohta vedeneristettävä.

Yritys vastaa kustannuksellaan tonteilta ja yleisiltä alueilta poistettavan uudisrakentamisen maa-aineksen kaivu-, kuljetus- ja vastaanottomak-suista lukuun ottamatta pilaantuneen maan kustannuksia, joiden osalta on sovittu jäljempänä 4.4.6. kohdassa.

4.4.6. Maaperän pilaantuneisuus

Vuokranantaja omasta ja omistamansa toimitilayhtiön puolesta ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei tonteilla eikä katu-alueilla aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli tontilla A, B tai yleisellä alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, yritys on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä kaupunkiin (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit). Kaupunki korvaa yritykselle tai tontin ostajalle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Kaupunki ei vastaa yritykselle eikä tontin ostajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita yrityksen tai tontin ostajan hankkeelle saattaa aiheutua.

Edellä mainittu kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun tonteille A ja B toteutettava uudisrakentaminen on ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi (5) vuotta tonttien kiinteistökaupasta. Tämän jälkeen tontin ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

4.4.7. Maaperän rakennusjätteet

Yritys on tietoinen, että tonteilla sijaitsee vanhat rakennukset, jotka puretaan uudisrakentamisen yhteydessä.

Yritys vastaa kustannuksellaan kaikista rakennuksiin liittyvien rakenteiden ja rakennusjätteiden poistamisesta ja hävittämisestä voimassa olevien normien mukaan.

Mikäli tonteilta löytyy rakennus- tai muita jätteitä tai vanhoja rakenteita, jotka eivät ole osa purettavia rakennuksia (tätä aiemmalta ajalta), kaupunki vastaa näiden poistamisesta aiheutuvista kustannuksista edellyttäen, että näistä aiheutuvat kustannukset ovat yli 10 000 euroa.

Rakennuksien purkamisesta on sanottu edellä kohdassa 4.2.8 ja maaperän pilaantumisesta edellä kohdassa 4.4.6.

4.4.8. Yrityksen toiminta ja valvonta toteutuksen aikana

Yritys nimittää uudisrakentamisen yksityisen ja yrityksen vastuulla olevien julkisten osien toteuttamisesta vastaamaan hankejohtajan ja hänen käyttöönsä tehtävän suorittamisen kannalta riittävän laajan ja tehokkaan projektiorganisaation.

Hankejohtajalla on oltava riittävä koulutus ja yhteistyökyky sekä laaja ja monipuolinen kokemus vaativista ja monimutkaisista rakennushankkeista. Hankejohtaja on hyväksyttävä etukäteen kaupungilla ja HKL:llä.

Projektiorganisaatio ja sen keskeiset henkilöt on hyväksyttävä etukäteen kaupungilla ja HKL:llä.

Yritys vastaa, että rakennustyötä johtamaan ja valvomaan hankkeen vaatavuus huomioon ottaen on varattu riittävästi ammattitaitoista työvoimaa. Rakennustyömaan keskeisillä vastuuhenkilöillä on oltava kokemusta erittäin vaativien rakennuskohteiden hoitamisesta. Vastuuhenkilöt on etukäteen hyväksyttävä kaupungilla ja HKL:llä.

Kaupungin ja HKL:n tulee hyväksyä esitetyt henkilöt ilman aiheetonta viivästystä eikä hyväksyntää voi evätä ilman perusteltua syytä.

Yritys vastaa, että rakentamisessa noudatetaan tilaajavastuulakia ja harmaata taloutta vastustavaa ohjelmaa.

Yrityksen laatima uudisrakentamisen yksityisten ja julkisten osien alustava toteuttamishjelma on esitetty liitteessä 1. (rakentamisen alustava aikataulu ja työmaajärjestelyt). Alustava toteuttamishjelma sisältää toteutuksen pääperiaatteet, joiden perusteella yritys laatii toteuttamishjelman ennen rakentamisen alkamista. Yritys pitää toteuttamishjelman jatkuvasti ajan tasalla. Toteuttamishjelma ja sen olennaiset muutokset on hyväksyttävä kaupungilla ja liikennelaitoksella.

Yrityksellä on velvollisuus noudattaa yksityisten ja julkisten osien toteuttamisessa riittävän kattavaa laatuja järjestelmää. Lisäksi yrityksellä on velvollisuus noudattaa yksityisten ja julkisten osien toteuttamiselle laadittua, jatkuvasti ajan tasalla pidettävää, edellä mainittuun toteuttamishjelmaan liittyvää laadunvalvontasuunnitelmaa, jossa määritellään

myös kaikkien suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden osalta laadunvarmistus.

Yrityksellä on velvollisuus valvoa oman organisaationsa ja omien sopimuskumppaniensa organisaatioiden laadunvarmistuksen toteutumista.

Yritys huolehtii, että sen suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden työnjohdon osaamisen ja työsuorituksen valvonta on järjestetty hyvää rakennustapaa noudattaen. Tämä koskee erityisesti pohjarakentamista, kallioteknistä ja rakenneteknistä suunnittelua ja rakentamista.

Työvaiheiden oikeaan ajoitukseen ja työsuoritusten laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Yritys huolehtii, että sen suunnittelijoiden, hankintojen ja urakoitsijoiden suunnittelu- ja rakennusvaiheiden kelvollisuuden ja työsuoritusten valvonta on järjestetty ammattimaista hyvää rakennustapaa noudattaen, jotta toteutussopimuksen mukainen laatu kaikilta osilta saavutetaan.

Yritys vastaa kustannuksellaan sen toteutusvastuuseen kuuluvien viranomaistarkastusten ja kaikkien lakisääteisten tarkastusten pitämisestä. Yritys vastaa kustannuksellaan myös siitä, että kaikki sen toteutusvastuuseen kuuluvien sopimusten mukaiset ja muut työn etenemisen ja asianmukaisen valvonnan edellyttämät viranomais- ja muut tarkastukset tulevat pidetyiksi.

4.4.9. Yleiset työmaavelvoitteet

Yritys vastaa kaikista uudisrakentamisen yksityisten ja julkisten osien toteuttamiseen kuuluvista työmaavelvoitteista.

Liitteeseen 1 sisältyvässä toteutusohjelmassa on kuvattu alustava vaiheittainen työmaasuunnitelma.

Yritys vastaa uudisrakentamisen yksityisten ja julkisten osien osalta rakennushankkeeseen ryhtyvänä ja vastuullaan olevien julkisten osien vastuullisena päätoteuttajana rakennustyön turvallisuudesta ja nimeää tähän tehtävään pätevän työsuojelun vastuuhenkilön ja työsuojeluorganisaation.

Uudisrakentamisen yksityiset ja julkiset osat muodostavat yhteisen tiiviin ja osittain päällekkäisen työmaan, joten sille nimetään yksi yhteinen turvallisuuskoordinaattori. Yritys nimeää yhteisen turvallisuuskoordinaattorin.

Yrityksellä on velvollisuus panostaa työturvallisuuteen voimakkaasti. Tähtöinä on, että rakentamisen aikana ei tapahdu yhtään työtapaturmaa, joka aiheuttaa sairauspoissaolon. Työtapaturmista tulee ilmoittaa kaupungille. Jokainen työtapaturma on analysoitava ja tehtävä selvitys

siitä, kuinka vastaavanlaisilta työtapaturmilta tulevaisuudessa voidaan välttyä.

Yrityksen vastuulla on työmallien tekeminen tärkeimmistä rakennusosista ja työnäytteet tärkeimmistä työvaiheista kulloinkin erikseen sovitavalla tavalla. Edellä mainittuja työmalleja ja työnäytteitä ei kuitenkaan tarvitse tehdä sellaisista yksittäisistä osista, jotka eivät vaikuta toteutus-sopimuksen mukaisiin julkisiin osiin.

Yritys vastaa, että työmaan järjestämisessä otetaan huomioon sen keskeisen sijainnin ja liikenteen asettamat vaatimukset ja seuraavat vaatimukset:

- Rakennustyömaan aitaaminen ja rajaaminen on hoidettava siten, että työmaa näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa rakennusvalvontaviranomaisen erikseen antamien ohjeiden mukaisesti.
- Kaupunkilaiset voivat jostakin tai joistakin paikoista seurata rakennustyön etenemistä mikäli mahdollista.
- Hankkeesta on pääkulkureittien suuntaan riittävät informaatiotaulut.
- Työmaan johdosta muuttuvista kulkureiteistä on informoitava riittävästi ja selkeästi.

5. Uudisrakentamisen toteutusaika

5.1. Uudisrakentamisen toteuttaminen

Toteutusaika

Yritys on velvollinen toteuttamaan 4.1. kohdan mukaisen uudisrakentamisen tontille A ja B yksityisine ja julkisine osineen tämän toteutussopimuksen ehtojen mukaisesti 60 kuukaudessa tontteja koskevan kauppakirjan allekirjoittamisesta (Kokonaistoteutusaika, tontit A ja B).

Tontin A rakennusaika on enintään 36 kuukautta sen purkutöiden aloittamisesta (Tontin A toteutusaika, välitavoite).

Tontin B rakennusaika on enintään 36 kuukautta sen purkutöiden aloittamisesta (Tontin B toteutusaika, välitavoite).

Tavoitteena kuitenkin on, että uudisrakentaminen tapahtuu tonteille A ja B yhtäjaksoisesti ja se on mahdollisimman lyhyt ympäristölle, asukkailla, alueella liikkujille, metron käyttäjille ja liikenteelle uudisrakentamisesta aiheutuvat haitat huomioon ottaen.

Jäljempänä 5.3. kohdassa on sanottu mahdollisista poikkeamista edellä sanottuihin toteutusaikoihin.

Toteutusajan viivästymistä koskevat viivästyssakot

Yritys maksaa kaupungille edellä mainitun kokonaistoteutusajan viivästyessä viivästyssakkoa kultakin työpäivältä 1 000 €/työpäivä ensimmäisen kolmen kuukauden ajalta, seuraavan kolmen kuukauden ajalta 2 000 € / työpäivä, seuraavan kuuden kuukauden ajalta 3 000 €/työpäivä, ja tämän jälkeen 5 000 €/työpäivä.

Yritys maksaa kaupungille edellä mainitun Tontin A toteutusajan viivästyessä viivästyssakkoa kultakin työpäivältä 500 €/työpäivä ensimmäisen kolmen kuukauden ajalta, seuraavan kolmen kuukauden ajalta 1 000 € / työpäivä, seuraavan kuuden kuukauden ajalta 2 000 €/työpäivä, ja tämän jälkeen 5 000 €/työpäivä.

Yritys maksaa kaupungille edellä mainitun Tontin B toteutusajan viivästyessä viivästyssakkoa kultakin työpäivältä 500 €/työpäivä ensimmäisen kolmen kuukauden ajalta, seuraavan kolmen kuukauden ajalta 1 000 € / työpäivä, seuraavan kuuden kuukauden ajalta 2 000 €/työpäivä, ja tämän jälkeen 5 000 €/työpäivä.

Edellä sanottujen välitavoitteiden perusteella perityt viivästyssakot eivät vähennä kokonaistoteutusajan perusteella perittäviä viivästyssakkoja.

Rakennuksen katsotaan valmistuneen, kun se on toteutettu tämän sopimuksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisesti YSE 1998 71.4 §:n tarkoittamaan valmiusasteeseen tai valmistuminen todetaan sopijapuolten yhdessä tehtävin katselmuksin.

Työpäivällä tarkoitetaan täyttä vuorokautta; lauantaita, sunnuntaita ja rakennusalan yleisiä vapaapäiviä ei lueta työpäiviksi.

Kaupungilla on oikeus vaatia edellä mainittujen sopimussakkojen maksamisesta huolimatta yritystä toteuttamaan tämän sopimuksen mukainen uudisrakentaminen valmiiksi tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti.

5.2. Poikkeaminen toteutusaikataulusta

Mikäli likimäärin liitteen 1 mukaisen uudisrakentamisen toteuttamisen edellyttävän rakennusluvan käsittelystä, muusta viranomaiskäsittelystä tai -päätöksestä tai niihin liittyvästä muutoksenhakumenettelystä, kaupungin tai liikennelaitoksen 7.1. kohdan (4.2.2. tai 4.3.3.) kohdan mukaisen suunnitelman tai sen muutosten hyväksyttämismenettelyn hitaudesta tai sen virheellisestä hyväksymättä jättämisestä, 4.2.4. tai 4.3.5 kohdan mukaisesta lähtötietojen olennaisesta poikkeavuudesta, 4.4.6.

kohdan mukaisesta kohdan maaperän pilaantumisesta tai 4.4.7. kohdan maaperän rakennusjätteistä aiheutuu viivästys siten, että se estää yrityksen töiden tekemisen sovituksessa aikataulussa, tai YSE 1998 20 §:ssä tarkoitetusta ylivoimaisesta esteestä tai muusta yrityksestä riippumattomasta syystä aiheutuu hankkeen etenemiselle viivästys, joka ei ole vähäinen, yrityksellä on oikeus saada 5.1. kohdassa mainittuihin määräaikoihin viivästystä vastaava pidennys.

Mikäli viranomaisten aloitteesta tai muuten yhteisesti sovitaan erikseen lisäyksistä ja/tai muutoksista liitteessä 1 kuvatun uudisrakentamisen toteuttamiseen, jolla on vaikutusta edellä 5.1. kohdissa sovittuun määräaikaan, on yrityksellä oikeus saada muutoksesta aiheutuva erikseen sovittava pidennys määräaikaan.

5.3. Uudisrakentamisen rakennustöiden siirtäminen

Tämän toteutus sopimuksen tarkoituksena on, että koko uudisrakentaminen tonteilla toteutuu valmiiksi yhtäjaksoisesti edellä 5.1. kohdassa sovitun toteutusajan mukaisesti.

Kaupunki voi kuitenkin perustellusta syystä antaa yritykselle luvan uudisrakentamisen rakennustöiden siirtämiseen yhdeksi (1) vuodeksi kerrallaan yhdelle tontille tai molemmille tonteille.

Kaupunki on velvollinen antamaan yritykselle yrityksen kirjallisesta pyynnöstä edellä sanotun luvan uudisrakentamisen rakennustöiden aloittamisen siirtämiseen tontilla tai tonteilla kiinteistökaupan jälkeen, jos yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne kuten erittäin poikkeuksellinen rakennuskustannusten nousu tai yksityisten osien toteuttamisedellytykset ovat kiinteistö- ja rakennusalalla tai toimisto-, liiketila-, hotelli- tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikot, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville toimisto-, liike- tai hotellitiloille tai asunnoille ole, koska niihin ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia, rahoittajia, ostajia ja/tai vuokralaisia normaalein liiketoiminnan kannalta hyväksyttävien ehdoin.

Yrityksen pyynnön tulee sisältää kattavat perustelut ja selvitykset tarvittavine asiantuntijalausuntoineen tonttikohtaisesti sekä arvio keskeytyksen vaikutuksesta uudisrakentamisen toisen tontin toteutusaikoihin, jos tämä koskee vain toista tonttia.

Keskeytsoikeutta ei kuitenkaan myönnetä tontille, jolla yritys on jo ryhtynyt rakennuksen purkutöihin.

Yritys on velvollinen huolehtimaan keskeytyksen aikana, että tontilla olevassa purettavassa rakennuksessa olevat kaupungin ja muiden

tässä sopimuksessa sanottujen käyttöoikeutettujen tämän sopimuksen mukaiset vaatimukset ja tarpeet ovat turvattuja.

Keskeyttäminen on toteutettava yhdessä kaupungin ja muiden käyttöoikeuden saajien kanssa erikseen sovittavalla tavalla.

Edellä sanottua keskeytysaikaa ei oteta huomioon edellä 5.1. kohdan toteutusaikoja laskettaessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että töiden keskeytyessä kaupunki ei ole oikeutettuja irtisanomaan tätä toteutussopimusta eikä tällä ole myöskään oikeutta korvaukseen eikä sopimussakkoihin töiden keskeytymisestä aiheutuvan viivästyksen johdosta.

6. Yrityksen rahoitus-, vakuus- ja vakuutusvelvoitteet

6.1. Uudisrakentamisen rahoitus

Yritys vastaa uudisrakentamisen yksityisten ja julkisten osien rakennusaikaisen rahoituksen järjestämisestä.

Yritys esittää kaupungille ennen tonttien kiinteistökauppaa realistisen suunnitelman uudisrakentamisen rahoittamisesta.

6.2. Vakuudet

Yritys vastaa siitä, että kaupungille luovutetaan tässä sopimuksessa yrityksen velvollisuudeksi asetettujen toteutus- ja muiden ehtojen noudattamisen ja sekä mahdollisten vahinkojen sekä viivästys- ja sopimussakkojen vakuudeksi kumpaankin tonttiin yhden (1) miljoonan euron suuruisen kiinnityksen jäljempänä 8. kohdassa sanotun kiinteistökaupan kaupantekotilaisuudessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vakuus on tonttikohtainen koskien siihen liittyviä tämän sopimuksen mukaisia ehtoja ja velvoitteita.

Vaihtoehtoisesti yritys voi antaa edellä sanotun tonttikohtaisen vakuuden rahasuorituksena, tai pankkitakauksena.

Kiinnitysvakuus voidaan myöhemmin sopimuksen aikana yrityksen pyynnöstä vaihtaa rahavakuudeksi tai pankkivakuudeksi.

Vakuus on voimassa kuusi (6) kuukautta siitä kun molemmille tonteille on valmistunut uudisrakennus ja ne on hyväksytyt käyttöön otettaviksi.

6.3. Vakuutukset

Yritys vastaa siitä, että kaikille uudisrakentamisen yksityisten ja julkisten osien rakennustöille otetaan rakennustyövakuutus koko rakennustyön ajaksi. Vakuutuksen on joka hetki vastattava vähintään rakennuskohteen sen hetkistä täyttä arvonlisäverollista arvoa. Vakuutuksen voimassaolotodistus tulee esittää kaupungille ennen töiden aloittamista ja töiden aikana vaadittaessa.

Yritys vastaa siitä, että uudisrakentamisen yksityisten ja julkisten osien purku-, louhinta-, räjäytys- ja rakennustöille otetaan vähintään kahden (2) miljoonan euron suuruinen toiminnan vastuuvakuutus kaupungin metron tiloille ja sen toiminnalle sekä kolmansille mahdollisesti aiheutuvien henkilö-, esine- ja taloudellisten vahinkojen korvaamiseksi koko rakennustyön ajaksi. Vakuutuksen voimassaolotodistus tulee esittää kaupungille ja HKL:lle ennen töiden aloittamista ja töiden aikana vaadittaessa.

7. Kaupungin ja sen liikennelaitoksen toiminta

7.1. Myötävaikuttaminen, osallistuminen, valvonta ja suunnitelmien hyväksyminen

Kaupunki ja liikennelaitos sitoutuvat aktiivisesti toimimaan ja myötävaikuttamaan siihen, että yritys voi toteuttaa uudisrakentamisen yksityiset ja julkiset osat tämän toteutussopimuksen mukaisesti.

Kaupunki ja liikennelaitos perustavat projektiryhmän, joka vastaa uudisrakentamisen yksityisten ja julkisten osien suunnittelun ja toteuttamisen valvonnasta sekä yhteistyöstä yrityksen kanssa. Projektiryhmä koordinoi yhteistyötä, mukaan lukien lupamenettelyt ja muut tämän sopimuksen mukaiset menettelyt sekä myötävaikuttaa tämän sopimuksen tavoitteen toteutumiseen.

Projektiryhmä hyväksyy tässä toteutussopimuksessa kaupungin ja soveltuvien osin liikennelaitoksen edellä hyväksyttäväiksi sovitut yksityisten ja julkisten osien suunnitelmat ja niiden muutokset ennen rakennuslupaviranomaiskäsittelyä.

HSV:n muuntamoa koskevien suunnitelmien hyväksymisestä on sanottu erikseen edellä kohdassa 4.3.1.2.

Kaupunki on velvollinen hyväksymään edellä kohdassa 4.2.2 (yksityiset osat) mainitut yksityisten osien rakennuslupa- ja tärkeät toteutussuunnitelmat ja niiden muutokset, mikäli ne vastaavat likimäärin liitteessä 1 esitettyjä uudisrakentamisen pääperiaatteita, päätoimintoja, kokonaiskerrosalaa, kerrosalatyyppisiä, arkkitehtonisia ratkaisuja, sekä tässä to-

teutusopimuksessa sovittuja periaatteita, tämän sopimuksen perusteella hyväksytyä asemakaavamuutosta ja ne täyttävät tässä toteutusopimuksessa sovitut julkisia osia koskevat vaatimukset.

Liikennelaitos on velvollinen hyväksymään edellä kohdassa 4.2.2 (yksityiset osat). mainitut yksityisten osien suunnitelmat ja niiden muutokset siltä osin kun suunnitelmat vaikuttavat tai voivat vaikuttaa metროon tai raitiovaunuliikenteeseen siten kuin tässä sopimuksessa on todettu, jos ne täyttävät tässä sopimuksessa sanotut ehdot. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei yrityksellä ole velvollisuutta hyväksyttää muilta osin edellä mainittuja suunnitelmia tai niiden muutoksia HKL:llä.

Kaupunki ja soveltuvin osin sen liikennelaitos on velvollinen hyväksymään edellä 4.3.3. kohdassa (julkiset osat) tarkoitetut julkisten osien suunnitelmat ja niiden muutokset vain, jos suunnitelmat täyttävät tässä sopimuksessa sanotut ehdot. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei yrityksellä ole velvollisuutta hyväksyttää muilta osin edellä mainittuja suunnitelmia tai niiden muutoksia HKL:llä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupunki ja soveltuvin osin liikennelaitos vastaavat hyväksytyjen suunnitelmien ja niiden muutosten mukaisesti toteutettujen julkisten osien käytettävyydestä ja toiminnallisuudesta.

Yrityksen tulee toimittaa edellä kohdassa 4.2.2. ja 4.3.3. mainitut suunnitelmat ja niiden mahdolliset muutokset projektiryhmälle kaupungin ja sen liikennelaitoksen hyväksymistä varten niin riittävän ajoissa, että sen tarkistaminen ja hyväksyminen alla mainitussa aikataulussa on kohtuudella mahdollista.

Kaupunki ja sen liikennelaitos ovat velvollisia tässä sopimuksessa sovitulla tavalla käsittelemään ja tämän sopimuksen mukaisina hyväksymään ne ilman aiheetonta viivytystä huomioon ottaen kulloinkin toteutetun kokonaisuuden laajuus ja tarkistettavat esitetyt suunnitelmat, ja jos rakennustyöt ovat alkaneet, ottaen huomioon rakennustöiden mahdollisimman häiriöttömän etenemisen. Yritys on velvollinen toimittamaan kulloinkin hyväksyttäväksi esitettävän aineiston riittävän ajoissa siten, että sen tarkastaminen ja hyväksyminen on kohtuudella mahdollista.

Mikäli projektiryhmä ei hyväksy suunnitelmaa tai sen muutosta, projektiryhmän tulee antaa kirjallisesti riittävän yksityiskohtaiset perustelut hyväksymisen epäämiselle.

Kaupungilla ja sen liikennelaitoksella ei ole oikeutta edellyttää muutoksia jo hyväksytyihin suunnitelmiin.

Yritys nimeää hankejohtajan, joka on yrityksen ensisijainen yhteyshenkilö uudisrakentamisen yksityisten ja julkisten osien suunnittelun ja toteutuksen aikana.

Kaupungin ja sen liikennelaitoksen edustajat osallistuvat kutsuttuna uudisrakentamisen yksityisten ja julkisten osien suunnittelu- ja työmaakoukuihin erikseen sovittavalla tavalla.

Kaupungilla ja HKL:lla omalta osaltaan on oikeus valvoa uudisrakentamisen yksityisten ja julkisten osien toteuttamista niiden kaikissa vaiheissa.

Yksityisten osien osalta valvonta koskee ensisijaisesti uudisrakentamisen yleiseen käyttöön tulevia tiloja, toteutuksen kaupunkirakenteellista ja -kuvallista kokonaisuutta, 4.2.1. kohdassa lueteltua sopimuskokonaisuuden kannalta tärkeitä yksityisiä osia ja tämän sopimuksen toteuttamista ja velvoitteiden noudattamista. Valvontaoikeus ei koske rakennuksen yksityisten osien tiloja eikä huoneistojen eikä harjoitettavan yritystoiminnan sisältöä.

Liikennelaitoksella on oikeus valvoa uudisrakentamisen yksityisten ja julkisten osien toteuttamista siltä osin kun niillä on vaikutus ja/tai voi olla vaikutus tämän sopimuksen mukaiseen metrolienteeseen ja/tai metrotilojen käyttöön ja turvallisuuteen.

Edellä mainittu yhteistyö ja valvonta eivät kuitenkaan vähennä yrityksen tämän toteutussopimuksen mukaista vastuuta. Kaupungin ja HKL:n tulee kuitenkin huomauttaa yritykselle ilman aiheetonta viivästystä valvonnan yhteydessä suoritetuista havainnoista, joiden osalta yrityksen edellytetään ryhtyvän toimenpiteisiin tämän sopimuksen perusteella

7.2. Kaupungin uudisrakentamiseen liittyvät päätökset

Kaupunki tekee tähän toteutussopimukseen liittyvät päätökset yleistä päätöksentekomenettelyä ja voimassa olevia johtosääntöjä noudattaen.

Kaupunki pyrkii saamaan mahdollisimman nopeasti voimaan tämän toteutussopimuksen mukaisen likimäärin liitteessä 1 esitetyn uudisrakentamisen yksityisten ja julkisten osien toteuttamisen mahdollistavan asemakaavamuutoksen yhteistyössä yrityksen kanssa.

Tavoitteena on, että tarvittava asemakaavamuutos tulee voimaan vuoden 2019 aikana.

7.3. Kaupungin ja sen liikennelaitoksen omat työt tontteja ympäröivillä katualueilla

Kaupungilla ei ole tiedossa omia merkittäviä korjaus tms. -tyitä, jotka kohdistuisivat tonttien ympärillä oleviin maanpäällisiin katualueisiin eikä

niillä oleviin johtoihin, putkiin eikä vastaaviin uudisrakentamisen todennäköisenä toteutusaikana (2020 – 2026).

Kaupunki on juuri aloittanut tonttien A ja B väliin jäävän Siltasaarenkadun katualueen katusuunnittelun, jotta alueen katupinta olisi mahdollista uusida po. uudelleenrakentamisen yhteydessä kaupungin toimesta. Katupinnan uusimista puoltaa myös kadun alaisen HKL:n metron tilan vedeneristyksen ikääntyminen. Metron tilojen vesieriste on alkuperäinen (noin vuodelta 1980), joten sen uusiminen voi tulla ajankohtaiseksi seuraavan 10 vuoden aikana, koska metron tiloihin ei voi päästä vettä metrotoiminnan häiriöttömän toiminnan turvaamiseksi (sähkönjakelu) Pääöstä ja määrärahoja kadun ja vesieristeen uusimisesta ei kuitenkaan ole.

Mikäli päätös uusimisesta ja määrärahoista saadaan aikaan, ensisijaisena tavoitteena on, että sopijapuolet yhteen sovittavat työmaat niin, että ne haittaavat mahdollisimman vähän osapuolten töitä ja työt saadaan suoritettua ennen uudisrakentamisen käyttöönottoa. Mikäli tämä ei kuitenkaan ole mahdollista, tavoitteena on, että työt suoritetaan niin, että se mahdollisimman vähän haittaa uudisrakennusten käyttöä niiden valmistuttua.

Liikennelaitoksella ei ole tiedossa omia merkittäviä korjaus- tms. -töitä, jotka kohdistuisivat tonttien ympärillä olevan Siltasaarenkadun katualueen alla oleviin sen tiloihin, rakenteisiin, johtoihin, putkiin eikä vastaaviin uudisrakentamisen todennäköisenä toteutusaikana (2020 – 2026) niin, että ne vaikuttaisivat vähäistä enempää tämän sopimuksen mukaiseen uudisrakentamiseen. Kulku mahdollisesti korjattaviin tiloihin tapahtuu siten kuin tässä sopimuksessa on sanottu.

Liikennelaitos on teettänyt lippuhalliin selvityksen kaupallisten palvelun lisäämisestä, mutta sen perusteella ei ole tehty mitään päätöksiä. Mikäli liikennelaitos päättää kuitenkin kehittää edellä sanottuna aikana kaupallisesti lippuhallia ja/tai muuten peruskorjata/perusparantaa lippuhallia, liikennelaitoksen tulee sovittaa toteuttaminen niin, että yritys pystyy suorittamaan tämän sopimuksen mukaisen uudisrakentamisen ja mahdollisesti lippuhallin yhteyteen jo avatuille uudisrakennuksen tiloille aiheutuu korjauksen laajuus ja laatu huomioon ottaen mahdollisimman vähän haittaa.

Yrityksen oikeudesta vuokrata tilapäisesti katualueita uudisrakentamista varten on sanottu edellä 4.4.3.3. kohdassa.

Mikäli edellä sanottuun tai sanottuihin töihin ryhdytään, Kaupunki ja liikennelaitos tekevät työt itse ja/tai kilpailuttaa ne erillisenä julkisina hankintoina, ellei erikseen toisin sovita.

8. Tonttien ja niillä olevien purettavien rakennusten ostaminen

8.1. Osto-oikeus ja -velvollisuus, esisopimus ja kiinteistökauppa

Yrityksellä on oikeus ja velvollisuus ostaa tämän toteutus sopimuksen mukaisen uudisrakentamisen toteuttamiseksi kaupungilta tontti A ja Tontti B ja niillä sijaitsevat rakennukset purettavaksi kuuden (6) kuukauden kuluessa likimäärin liitteen 1 mukaisen uudisrakentamisen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavamuutoksen voimaantulosta (jäljempänä kiinteistökauppa), aikaisintaan kuitenkin 2.1.2020.

Vaihtoehtoisesti ostajana voi olla yritys perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun, yrityksen perustama tai perustamat yhtiöt tai yrityksen konserniin kuuluva yhtiö tai yhtiöt.

Tämän toteutus sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä tehdään po. tonteista kaupungin ja ostajan välillä kiinteistökaupan esisopimus tässä 8. kohdassa sanotuin ehdoin (jäljempänä esisopimus).

Kaupunki ja yritys ovat velvollisia tekemään esisopimuksen kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunginvaltuusto on lainvoimaisesti valinnut yrityksen kilpailun voittajaksi, päättänyt myydä tälle po. tontit ja tehdä tämän kanssa tämän toteutus sopimuksen.

Tonttien ja niillä sijaitsevien purettavien rakennusten kauppahinta sekä sen maksaminen ja tarkistaminen on sanottu jäljempänä 8.2. ja 8.3. kohdassa.

Mikäli tonttien ostaja on yrityksen sijasta edellä sanottu yrityksen konserniin kuuluva yhtiö tai yhtiöt, tämä ei vähennä yrityksen tämän sopimuksen mukaista vastuuta uudisrakentamisen toteuttamisesta, ellei erikseen toisin sovita tai edellä 4.1. kohdasta ja jäljempänä 12.2. kohdasta muuta johdu. Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainitulla tontin ostajalla on tämän sopimuksen mukaiset oikeudet tämän sopimuksen sopijapuolia kohtaan siltä osin kun ostetulla kohteella on välitön intressi vedottuun oikeuteen.

Mikäli tontin ostajia on useampi, ostaa kukin ostaja siitä jäljempänä 8.2. kohdan perusteella maksamaansa rakennusoikeusosuuttaan vastaavan määräosan. Yritys laatii ja rekisteröi tonttiin hallinnanjakosopimuksen ja jäljempänä kohdassa 9 sanotun yhteisjärjestelysopimuksen, joilla turvataan tontin määräosien ostajien oikeudet ja velvollisuudet toisiinsa ja kolmansiin nähden.

Yritys maksaa kaupungille esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä etumaksuna kiinteistökaupan tekemisen vakuudeksi kymmenen (10) prosenttia yrityksen tarjouksen perusteella lasketusta tonttien kokonaiskauppahinnasta siten kuin jäljempänä 8.2 ja 8.3. kohdassa on sanottu.

Yrityksen ja kaupungin oikeudesta vetäytyä esisopimuksen tekemisen jälkeen kiinteistökaupan tekemisestä ja irtisanoa samalla tämä toteutussopimus päättymään ennen kiinteistökauppaa, sekä näihin liittyvistä sopimussakoista ja mahdollisista seurauksista on sanottu jäljempänä 12.3.1. kohdassa.

Edellä sanottuun esisopimukseen ja sen perusteella kummastakin tontista tehtävään erilliseen kiinteistökauppakirjaan otetaan kaupungin tavanomaisten kiinteistökaupan ehtojen lisäksi ehto toteuttaa tontti tämän toteutussopimuksen ehtojen mukaisesti.

Kiinteistökaupassa myytävistä purettavista rakennuksista on sanottu edellä 4.2.8. kohdassa.

Kiinteistökaupan yhteydessä allekirjoitetaan tässä sopimuksessa sanottu rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset jäljempänä sanotun 9. kohdan mukaisesti.

8.2. Tonttien ja niillä sijaitsevien purettavien rakennusten kauppahinta

Yrityksen liitteenä 2 olevan tarjouksen ja liitteenä 1 olevan toteutus suunnitelman mukaan tonteista ja niillä olevista purettavista rakennuksista muodostuva yhteenlaskettu kiinteistökaupan esisopimukseen ja kiinteistökauppakirjaan merkittävä kauppahinta on xx xxx xxx (x) euroa, joka jakautuu tilalajeittain seuraavasti, ellei jäljempänä sanotusta muuta johdu:

Tilalaji	k-m ²	e/k-m ²
Liiketilat maanpäällä	x	x
Liiketilat, maan alla	x	x
Toimisto ja muut tilat	x	x
Hotellitilat	x	x
Asunnot	x	x

Yhteensä xxxxx k-m².

(edellä sanottu kauppahintaa, rakennusoikeuksia ja rakennusoikeuksien hintoja koskevat kohdat täytetään vasta voittajan kanssa tehtävään toteutussopimukseen. Kyseiset tiedot ilmenevät yrityksen antamasta tarjouksesta)

Rakennusten kaikkiin kerroksiin saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia varasto-, teknisiä-, väestönsuojatiloja, hormoneja, pysäköintitiloja

luisoineen, korttelimuuntamotilan sekä metroa ja Pissararataa palvelevia tiloja ja pysty-yhteyksiä asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei edellä sanotuista peritä kauppahintaa.

Mikäli tila, jossa on pääkäyttötarkoituksen mukaista toimintaa, sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella, se tulkitaan maanalaiseksi kerrosalaksi.

Mikäli kuitenkin esisopimuksen ja kiinteistökaupan välissä voimaan tullessa asemakaavamuutoksessa rakennusoikeus ja/tai sen määritelmä muuttaa edellä sanottuja rakennusoikeuksia tai liitteen 1 mukaisen suunnitelman rakennusoikeuksissa havaitaan virhe tai muutoin rakennusoikeuksia päätetään sopijapuolten kesken yhteisymmärryksessä tarkistaa jatkosuunnittelun perustella vähäisessä määrin ottaen huomioon mitä tässä sopimuksessa ja sen liitteissä on sanottu, korjataan edellä sanottua tonttien kiinteistökaupan mukaisiin kauppakirjoihin otettavaa kauppahintaa sen mukaiseksi edellä sanottuja yksikköhintoja käyttäen. Mikäli ostajalla on kuitenkin kiinteistökauppaa tehtäessä lainvoimainen rakennuslupa tai kaupunki on jo hyväksynyt tämän sopimuksen perusteella rakennuslupaa varten tehdyt suunnitelmat, edellä sanottu kiinteistökauppa tehdään sen mukaisin rakennusoikeus- ja kiinteistöoikeuksin.

Edellä sanotulla tavalla määräytyvää kauppahintaa korotetaan yhdellä ja puolella (1,5) prosentilla vuosittain uudisrakentamisen suunnittelu- ja toteutuskilpailun tarjouksen viimeisen jättämispäivän (11.4.2018) ja kiinteistökaupan kaupantekopäivän väliseltä ajalta.

8.3. Kauppahinnan maksaminen

Yritys suorittaa kaupungille 8.2. kohdan kauppahinnan seuraavasti:

1) Yritys suorittaa 8.1. kohdassa sanotun kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä kymmenen (10) prosenttia edellä 8.2. kohdassa sanotusta kauppahinnasta (etumaksu).

2) Yritys suorittaa kauppahinnan loppuosan kiinteistökaupan allekirjoitustilaisuudessa edellä sanottuineen tarkastuksineen ja korotuksineen.

Tonttien omistus- ja hallintaoikeus purettavine rakennuksineen siirtyy yritykselle kaupantekotilaisuudessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupantekotilaisuudessa ennen kiinteistökaupan allekirjoittamista allekirjoitetaan kaupungin ja toimitilayhtiön välillä muutokset tontteja koskeviin maanvuokrasopimuksiin niin, että ne päättyvät välittömästi ja rakennukset siirtyvät samalla kaupungin omistukseen niiden edelleen luovuttamista kiinteistökaupalla yritykselle.

Kaupunki lähettää edellä sanotun johdosta kiinteistökaupan allekirjoitustilaisuudessa maanmittauslaitoksen sähköiseen asiakaspalveluun edellä sanotut maanvuokrasopimukset muutoksineen ja kaikki niihin kiinnitetyt panttikirjat kuolettavaksi, hakee ostajan valtakirjalla tonteille lainhuutoa ja hakee ostajan valtakirjalla ostajan juuri ostamiin tontteihin erilliset parhaalla etusijalla olevat kiinnitykset edellä 6.2. kohdan mukaisesti vakuudeksi kaupungin hyväksi niin, että panttikirjat maanmittauslaitos toimittaa suoraan kaupungille. Ostaja vastaa tonttien varainsiirtoverosta.

Tontit rakennuksineen myydään velattomina ja kiinnityksistä vapaina.

Tontteihin ei kohdistu muutoin rasitteita eikä vuokra- ja käyttöoikeuksia.

Edellä 8.2. kohdassa on sanottu kiinteistökaupan yhteydessä allekirjoitettavista rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksista.

8.4. Kauppahinnan tarkistaminen kiinteistökaupan jälkeen

Kaupungilla on oikeus saada ostajalta kiinteistökaupan jälkeen kunkin tontin osalta erikseen lisäkauppahintaa edellä 8.2 kohdassa sanottuja tarkistettuja yksikköhintoja noudattaen, jos lainvoimaisen rakennusluvan ja/tai rakennuslupamuutoksen johdosta tontin kauppahinta muodostuu suuremmaksi kuin kiinteistökaupassa on sovittu.

Kauppahintaa tarkistetaan alaspäin vain jos lainvoimainen rakennuslupa ei mahdollista toteuttaa kiinteistökaupan mukaisia rakennusoikeuksia tai selvästi kaupungista tai HKL:stä johtuvasta syystä ostaja ei pysty käyttämään kokonaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaista rakennusoikeutta.

Lisäksi edellä sanotun kauppahinnan korottamisen ja alentamisen edellytyksenä on, että rakennusoikeuden määrä lisääntyy tai alentuu vähintään 100 k-m².

Ostajan tulee suorittaa lisäkauppahinta kunkin tontin osalta kaupungille oma-aloitteisesti kahden (2) kuukauden kuluessa po. rakennusluvan tai rakennuslupamuutoksen lainvoimaiseksi tulosta.

Tarkistus-oikeutta ei ole tontin rakennuslupamuutosten osalta, jotka on laitettu vireille sen jälkeen, kun tontti on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otetuksi.

Rakennuslupasuunnitelmien ja -muutossuunnitelmien hyväksymisestä kaupungilla ja HKL:llä ennen lupakäsittelyä on sanottu edellä 4.2.2., 4.3.3. ja 7.1. kohdassa.

9. Uudisrakentamiseen liittyvät rasite-, yhteisjärjestely- ja vuokrasopimukset

Yritys laatii tämän toteutussopimuksen mukaisen uudisrakentamisen yksityisten ja julkisten osien toteuttamisen ja niiden pysyvien ja pitkäaikaisen oikeuksien ja velvollisuuksien turvaamiseksi tarvittavat pysyvät rasite-, yhteisjärjestely- ja vuokrasopimukset sekä niiden mahdolliset muutokset siten kuin tässä sopimuksessa on sanottu.

Mikäli edellä on sanottu, että oikeus tai velvollisuus toteutetaan rasitesopimuksella, voidaan se toteuttaa myös yhteisjärjestelysopimuksella.

Yritys on velvollinen toimittamaan rasitesopimukset projektiryhmän tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi tätä koskevilta osin niin ajoissa, että ne voidaan allekirjoittaa 8.1. kohdan mukaisen kiinteistökaupan allekirjoittamisen yhteydessä ja niihin mahdollisesti tarvittavat muutokset ennen tontille toteutettavan uudisrakennuksen käyttöönottoa.

Kaupungin väestönsuojelulautakunta on 21.6.1978, 146 § on myöntänyt po. tonteille yhteensä 170 m² väestönsuojan varsinaista suoja-alaa Eläintarhantien kallioväestönsuojasta. Kaupunki laatii tästä rasitesopimuksen Kaupunki toimittaa rasitesopimuksen yritykselle tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi niin ajoissa, että se voidaan allekirjoittaa 8.1. kohdan mukaisen kiinteistökaupan allekirjoittamisen yhteydessä. Yritys ilmoittaa riittävän ajoissa kaupungille osoitetaanko edellä sanottu suoja-ala tontille A tai B vai missä suhteessa se jaetaan tonttien A ja B kesken. Sopimus antaa yrityksen valitsemaalle tontille ja/tai tonteille pysyvän ja korvauksettoman oikeuden käyttää korvauksetta Eläintarhantien kallioväestönsuojaa väestönsuojatilana (170 suoja-m²). Kaupunki ei peri rasitteen perustamisesta korvausta.

Kaupunki ja sen liikennelaitos avustavat aktiivisesti yritystä sopimusten ja niiden muutosten laadinnassa niiltä osin, jotka koskevat kaupunkia ja liikennelaitosta ja ovat velvollisia omalta osaltaan aktiivisesti myötävaikuttamaan siihen, että tässä toteutussopimuksessa tarkoitetut järjestelyt sekä pysyvät ja pitkäaikaiset oikeudet ja velvoitteet saadaan asianmukaisesti, tasapuolisesti ja oikeudellisesti kestäväällä tavalla järjestettyä sopimuksellisesti tässä sopimuksessa sanottuja ja kutakin koskevia omia ehtoja ja periaatteita noudattaen.

Sopimukset allekirjoittavat kaupunki ja yritys perustettavien kiinteistö-, asunto-, pysäköinti- tai vastaavien tonttia tai tontteja omistavien yhtiöiden puolesta tai tontteja ostavat olemassa olevat yhtiöt samanaikaisesti 8.1. kohdan mukaisen kiinteistökaupan tekemisen kanssa ja se rekisteröidään välittömästi po. tonttiin tai tontteihin ja tarvittavilta osin yleiseen katualueeseen 91-11-9901-0100 (11K100, Siltasaarenkatu). Sopimukseen otetaan ehto, että osapuolilla on oikeus hakea sen rekisteröintiä toista osapuolta kuulematta.

Yritys maksaa rasitteiden rekisteröinnistä aiheutuvat kustannukset..

Kaupunki sitoutuu hyväksymään kunkin edellä sanotun rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksen, jos se on tämän toteutussopimuksen mukainen.

HKL sitoutuu hyväksymään edellä kohdassa 4.3.10. sanotun autopaikkojen vuokrasopimuksen, jos se on siinä sanottujen ehtojen mukainen.

Kaupunki velvoittaa tytäryhtiönsä HSV:n hyväksymään edellä kohdassa 4.3.12. sanotun muuntamotilan huoneenvuokrasopimuksen, jos se on siinä sanottujen ehtojen mukainen.

Rasite- ja yhteisjärjestelysopimukseen otetaan ehto, jonka mukaan sopijaosapuolet ja tonttien mahdolliset myöhemmät luovutuksensaajat ovat velvollisia tekemään tämän toteutussopimuksen mukaisten pysyvien oikeuksien ja velvollisuuksien toteuttamisen edellyttämiä muutoksia, lisäyksiä ja täsmennyksiä sopimukseen.

Lisäksi jokaiseen rasite- ja yhteisjärjestelysopimukseen otetaan ehto, jonka mukaan sopijaosapuolet ja tonttien mahdolliset myöhemmät luovutuksensaajat ovat velvollisia tekemään sopimukseen lisäyksiä, jos tämän toteutussopimuksen mukaisen uudisrakentamisen yksityisen tai julkisen osan toteuttamisen, käytön tai ylläpidon tms. turvaaminen sitä edellyttää ja tätä ei ole osattu ottaa huomioon toteutus- ja/tai edellä sanottua sopimusta tehtäessä. Lisäyksen tulee kuitenkin olla sopimuskoonaisuus huomioon ottaen mahdollisimman toimiva, tasapuolinen, kohtuullinen ja tarkoituksenmukainen ja mahdollisten lisäkustannusten jakautua aiheuttamisperiaatteen mukaisesti, ellei selvästi tästä toteutussopimuksesta tai asian luonteesta muuta johdu.

Mikäli jotakin edellä sanotussa sopimuksessa sovittua rasitetta tai yhteisjärjestelyä ei voida rekisteröityä, sopijapuolet sitoutuvat noudattamaan sitä koskevia oikeuksia ja velvollisuuksia siltä osin kuin ne kohdistuvat omistamaansa tai hallitsemaansa tonttiin tai alueeseen sekä mahdollisesti tätä koskevassa luovutuskirjassa siirtämään edellä mainittu luovutuksensaajalle.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupungilla on oikeus laittaa korvauksetta uudisrakennuksien ulkoseinään kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön perusteella katuvalaistukseen ja raitiovaunujen sähkönsyöttöön liittyviä kiinnikkeitä, johtoja ja vastaavia siten kuin edellä 4.3.13. kohdassa on sanottu.

10. Tiedottaminen ja myötävaikuttaminen

10.1. Tiedottaminen

Kaupunki, sen liikennelaitos ja yritys hoitavat uudisrakentamisen toteuttamista koskevan hankkeen tiedottamisen yhteistyössä. Tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen yritys, kaupunki ja sen liikennelaitos voivat tarvittaessa perustaa yhteisen tiedotusryhmän, joka koordinoi tiedotustoiminnan. Tarvittaessa ryhmään osallistuvat myös joukkoliikenteen operaattoreiden tiedotuksesta vastaavat. Yritys nimeää ryhmälle puheenjohtajan.

Sopijapuolet toteavat yhteisesti, että avoin, oikea-aikainen, aktiivinen ja monipuolisesti eri tiedotuskanavien kautta tapahtuva tiedottaminen hankkeesta ja sen etenemisestä on välttämätöntä ja se edesauttaa hankkeen läpivientä. Sopijapuolet pyrkivät yhteisesti luomaan hankkeelle myönteisen julkisuuskuvan. Sopijapuolet järjestävät tarvittaessa yhteisen tiedotustilan/seinän työmaa-alueen läheisyydestä.

Yritys vastaa hankkeen yksityisten osien tiedottamisesta ja varsinaiseen rakennustyöhön liittyvästä tiedottamisesta. Erityisesti yrityksen on huolehdittava tiedottamisesta hankkeen alueella ja sen lähiympäristössä liikkuvalla yleisöllä ja naapureille.

Yritys nimeää yhteisen tiedottamisesta vastaavan henkilön.

Liikennelaitos vastaavat hankkeen tiedottamisesta siltä osin, kun tiedottaminen liittyy joukkoliikenteen liikennejärjestelyihin.

10.2. Myötävaikuttaminen

Sopijaosapuolet sitoutuvat aktiivisesti myötävaikuttamaan tämän toteutussopimuksen mukaisen uudisrakentamisen yksityisten ja julkisten osien toteuttamiseen huomioon ottaen tässä sopimuksessa sovitut ehdot.

Kaupungin ja HKL:n myötävaikuttamisesta on erikseen sanottu edellä 7.1. kohdassa.

Yrityksellä on oikeus tutustua jatkosuunnittelua ja toteutusta varten HKL:n tiloihin opastettuna.

11. Toteutussopimuksen yhteydessä tehtävät muut sopimukset

Tämän toteutussopimuksen kanssa samanaikaisesti allekirjoitetaan kiinteistökaupan esisopimus kaupungin ja yrityksen välillä siten kuin edellä 8.1. kohdassa on sanottu.

Yritys tekee kolmansien osapuolien kanssa uudisrakentamisen suunnitteleminen, rakentamisen ja toteuttamisen edellyttämät muut mahdolliset sopimukset.

12. Sopimuksen voimaantulo, voimassaolo ja päättyminen

12.1. Sopimuksen allekirjoittaminen ja voimaantulo

Tämä toteutussopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti edellä 8.1. kohdassa sanotun tonttien myyntiä koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen kanssa.

Tämä sopimus tulee voimaan sopimuksen allekirjoitushetkellä.

12.2. Sopimuksen voimassaolo

Tämä toteutussopimus on voimassa kunnes sopijapuolet ovat täyttäneet kaikki tässä sopimuksessa sovitut velvollisuutensa ja tässä sopimuksessa sovitut rasitteet, yhteisjärjestelyt ja pitkäaikaiset muut sopimusjärjestelyt on saatu sovittua ja edellä 9. kohdan mukaisesti rekisteröityä, ellei jäljempänä 12.3. kohdasta muuta johdu.

12.3. Sopimuksen ennenaikainen päättäminen

Mikäli tämä toteutussopimus irtisanotaan päättymään jollakin 12.3.1.1. – 12.3.1.4. alakohdan perusteella, ei irtisanojalla ole oikeutta vaatia muiden alakohtien perusteella sopimuksen irtisanomista eikä niissä sanottuja seuraamuksia, kuten sakkoja.

12.3.1. Sopimuksen irtisanominen ennen kiinteistökauppaa

12.3.1.1. Kiinteistökaupan laiminlyönti

Kaupungilla on oikeus kirjallisesti irtisanoa tämä toteutussopimus päättymään välittömästi, jos yritys tai sen omistama tai samaan konserniin kuuluva yhtiö ei tee edellä 8.1. kohdassa sanottua kiinteistökauppaa molemmista tonteista tässä sopimuksessa sovitun mukaisesti eikä tee sitä 30 päivän kuluessa kirjallisen irtisanomisuhkaisen huomautuksen jälkeenkään.

Irtisanottaessa samalla päättyy ilman eri toimenpiteitä tämän toteutussopimuksen perusteella allekirjoitettu kiinteistökaupan esisopimus.

Mikäli kaupunki irtisanoo sopimuksen tämän kohdan perusteella, on yritys velvollinen maksamaan kaupungille x miljoonaa euroa (8.1. kohdan

etumaksun suuruinen summa merkitään tähän myöhemmin voittaneen tarjouksen mukaan) sopimussakkona, jonka maksamisen vakuutena on yrityksen edellä 8.1. kohdan mukaisesti tonteista maksama etumaksu.

Kaupungilla ei ole oikeutta saada tämän lisäksi muuta korvausta eikä sopimussakkoa.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tässä kohdassa sanottuun irtisanomiseen sovelleta jäljempänä sanottua 13. kohtaa eikä muita mahdollisesti tämän toteutus sopimuksen sakko- eikä vahingonkorvausehtoja.

12.3.1.2. Asemakaavamuutos ei vastaa toteutus sopimusta

Mikäli Helsingin kaupunginvaltuuston päättämä lainvoimaiseksi tullut asemakaavamuutos ei vastaa tämän sopimuksen 7.2. kohdan mukaista asemakaavamuutosta, sopijapuolet pyrkivät aktiivisesti neuvotteluilla löytämään ratkaisun uudisrakentamisen toteuttamisesta tuolloin voimassa olevan asemakaavamuutoksen puitteissa. Mikäli neuvotteluratkaisua ei saada kuudessa (6) kuukaudessa aikaan, yrityksellä ja kaupungilla on kummallakin oikeus kirjallisesti irtisanoa tämä toteutus sopimus päättämään välittömästi.

Samalla päättyvät ilman eri toimenpiteitä tässä toteutus sopimuksessa sanottu ja tämän sopimuksen perusteella allekirjoitettu kiinteistökaupan esisopimus.

Kaupunki palauttaa yritykselle edellä 8.1. kohdan kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan maksetun etumaksun ilman korkoa ja ilman aiheutonta viivästystä.

Yrityksellä ei ole vaatimuksia eikä saamisia kaupungilta tämän sopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella.

Kaupungilla ei ole vaatimuksia eikä saamisia yritykseltä tämän sopimuksen eikä kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella.

Lisäksi selvyyden vuoksi todetaan, ettei tässä kohdassa sanottuun irtisanomiseen sovelleta jäljempänä sanottua 13. kohtaa eikä mahdollisesti muita tämän sopimuksen sakko- eikä vahingonkorvausehtoja.

12.3.1.3. Asemakaavamuutosta ei saada voimaan

Yrityksellä on oikeus kirjallisesti irtisanoa tämä toteutus sopimus päättämään välittömästi, jos tämän sopimuksen 7.2. kohdan mukaista asemakaavamuutosta ei saada voimaan 36 kuukaudessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta.

Mikäli em. asemakaavamuutosta ei saada voimaan 48 kuukauden kuluessa tämän toteutussopimuksen allekirjoittamisesta, päättyy tämä sopimus ilman sopijaosapuolten eri toimia, ellei toisin erikseen sovita.

Samalla päättyvät kummassakin tapauksessa ilman eri toimenpiteitä tässä sopimuksessa sanottu ja tämän sopimuksen perusteella allekirjoitettu kiinteistökaupan esisopimus.

Kaupunki palauttaa yritykselle edellä 8.1. kohdan mukaan kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella maksetun etumaksun ilman korkoa ja aiheetonta viivästystä.

Yrityksellä ei ole vaatimuksia eikä saamisia kaupungilta tämän sopimuksen eikä kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella.

Kaupungilla ei ole vaatimuksia eikä saamisia yritykseltä tämän sopimuksen eikä kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella.

Lisäksi selvyiden vuoksi todetaan, ettei tässä kohdassa sanottuun irtisanomiseen sovelleta jäljempänä sanottua 13. kohtaa eikä mahdollisia muita tämän sopimuksen sakko- eikä vahingonkorvausehtoja.

12.3.1.4. Yrityksen taloudellisen aseman heikentyminen

Mikäli voimassa olevasta lainsäädännöstä ei muuta johdu, kaupungilla on oikeus kirjallisesti irtisanoa tämä sopimus päättymään 60 päivän kuluessa irtisanomisilmoituksesta, jos yritys tulee maksukyvyttömäksi, haetaan velkasaneeraukseen tai sulautumisen, yritysjärjestelyn tai muun syyn vuoksi joutuu muutoin tilanteeseen, jossa on selvää, ettei se kykene täyttämään tässä sopimuksessa sovittua suoritus-, toteutus- ja muuta velvollisuutta. Sopimus ei kuitenkaan pääty, jos yritys irtisanomisajan päättymispäivään mennessä esittää hyväksyttäväksi järjestelyä, jolla yrityksen suoritusvelvollisuus voidaan täyttää, ja joka voidaan kohtuudella hyväksyä. Kaupungilla on tällöin oikeus vaatia ulkopuolisen turvaavan vakuuden asettamista velvoitteiden turvaamiseksi.

Irtisanottaessa samalla päättyvät ilman eri toimenpiteitä tässä sopimuksessa sanottu ja tämän sopimuksen perusteella allekirjoitettu kiinteistökaupan esisopimus.

Mikäli kaupunki irtisanoo sopimuksen tämän kohdan perusteella, on yritys velvollinen maksamaan kaupungille x miljoonaa euroa sopimussakkona (8.1. kohdan etumaksun suuruinen summa merkitään tähän myöhemmin voittaneen tarjouksen mukaan), jonka maksamisen vakuutena on yrityksen edellä 8.1. kohdan mukaisesti tonteista maksettu etumaksu.

Kaupungilla ei ole oikeutta saada tämän lisäksi muuta korvausta eikä sopimussakkoa.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tässä kohdassa sanottuun irtisanomiseen sovelleta jäljempänä sanottua 13. kohtaa eikä mahdollisia muita tämän sopimuksen sakko- eikä vahingonkorvausehtoja.

12.3.2. Sopimuksen irtisanominen kiinteistökaupan jälkeen

12.3.2.1. Sopimuksen olennainen rikkominen

Kaupungilla on oikeus kirjallisesti irtisanoa tämä toteutus sopimus päätymään välittömästi, jos yritys selvästi ja olennaisesti rikkoo tätä sopimusta sopimuskokonaisuus huomioon ottaen ja kirjallisesta irtisanomisuuhkaisesta huomautuksesta huolimatta ei rikkomuksen korjaamiseen tarvittava aika huomioon ottaen kohtuullisessa ajassa, joka on vähintään 60 päivää, korjaa rikkomustaan.

Edellä 9. kohdassa sanotut rasite-, yhteisjärjestely-, vuokra- ja muut sopimusjärjestelyt jäävät kuitenkin voimaan toteutus sopimuksen irtisanomisesta huolimatta, vaikka niitä ei olisi ehditty rekisteröidä ja kaupungilla ja käyttöoikeutetuilla on edelleen oikeus vaatia niiden mukaisia oikeuksia ja niissä sovittujen velvoitteiden suorittamista yritykseltä ja tonttien omistajilta.

Edellä mainitussa tapauksessa yritys maksaa kaupungille kahden (2) miljoonan euron suuruisen sopimussakon, jonka maksamisen vakuutena ovat edellä 6.2. kohdassa annetut tonttikohtaiset vakuudet.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tässä kohdassa sanottuun irtisanomiseen sovelleta jäljempänä sanottua 13. kohtaa.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tämän kohdan mukaisena sopimusrikkomuksena pidetä, jos tämän sopimuksen 9. kohdan mukaista sopimusta tai 4.2.8. kohdan mukaisia HSV:n kanssa tehtävää sopimusta tai sopimuksia ei saada tehtyä yrityksestä riippumattomista syistä.

13. Sopimussakko

Mikäli Yritys selvästi ja olennaisesti rikkoo joko tämän toteutus sopimuksen ehtoa tai sen perusteella tehtyä rasite- tai yhteisjärjestelysopimusta sopimuskokonaisuus huomioon ottaen ennen uudisrakennusten käyttöönottoa eikä kaupungin kirjallisesta, sopimussakkouhkaisesta, selvän ja olennaisen sopimusrikkomuksen yksilöivästä, huomautuksesta huolimatta korjaa rikkomusta kohtuullisessa ajassa rikkomuksen korjaamiseen tarvittava aika huomioon ottaen, joka on vähintään 60 päivää, yritys on velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa kussakin tapauksessa enintään kaksi (2) miljoonaa euroa.

Sopimussakon maksamisen vakuutena ovat edellä 6.2. kohdassa annetut tonttikohtaiset vakuudet.

Yllä mainittu sopimussakko ei kuitenkaan koske edellä 5., 8.1. ja 12. kohdassa sanottuja tapauksia.

Kaupungilla on oikeus vaatia em. sopimussakon maksamisesta huolimatta tämän toteutussopimuksen ehtojen ja sen nojalla tehtyjen rasite-, yhteisjärjestely- ja vuokrasopimusten noudattamista (luku 9).

Mikäli yritys on jo joutunut maksamaan tämän kohdan perusteella sopimussakkoa rikkomuksestaan ja sopimus sittemmin irtisanotaan samaisesta syystä edellä 12. kohdan perusteella, vähentää jo maksettu sopimussakko irtisanomisen johdosta maksettavaa sopimussakkoa vastaavalla summalla.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tämän kohdan mukaisena sopimusrikkomuksena pidetä, jos tämän sopimuksen 9. kohdan mukaista sopimusta tai 4.2.8. kohdan mukaisia HSV:n kanssa tehtävää sopimusta tai sopimuksia ei saada tehtyä yrityksestä riippumattomista syistä.

14. Sopimuksen ja sen oikeuksien ja velvoitteiden siirtäminen

Mikäli toisin ei sovita, yrityksellä ei ole oikeutta siirtää tätä toteutussopimusta eikä sen osia kolmannelle.

Yrityksen ja po. tontteja omistavien kiinteistö- tai muiden yhtiöiden välisestä vastuunjaosta on sanottu edellä 4.1. ja 8.1. kohdassa.

15. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti sopijapuolten keskinäisillä neuvotteluilla.

Mikäli keskinäisillä neuvotteluilla ei saavuteta ratkaisua, sopijapuolet voivat yhdessä sopia, että asiasta pyydetään riippumattoman ulkopuolisen asiantuntijan/sovittelijan lausunto. Lausunto ei kuitenkaan sido sopijapuolet.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan Suomen lakien mukaan Helsingin käräjäoikeudessa.

16. Sopimuksen allekirjoittaminen

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Helsingissä kuun päivänä 2018

Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunta (HYY Yhtymä)

Helsingin kaupunki

LIITTEET

- | | |
|---|---|
| 1 | Tarjouspyynnön mukainen uudisrakentamisen toteutus- |
| | suunnitelma 27.3.2018 |
| 2 | Tarjous |
| 3 | Sähkötilasopimus 26.5.2006 |
| 4 | Selvitys kadun kantavuudesta |